

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



BAN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

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



CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

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

Điện thoại : (028) 3898 6868

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

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THIÊN VIỆT

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

Điện thoại : (024) 3248 4820

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

Phụ trách công bố thông tin

Họ và tên : BUI QUANG ANH VŨ

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

Số điện thoại : (028) 3898 6868

Fax : (028) 3898 8686

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

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

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



CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

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

Điện thoại : (028) 3898 6868

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

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THIÊN VIỆT

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

Điện thoại : (024) 3248 4820

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

Phụ trách công bố thông tin

Họ và tên : BUI QUANG ANH VŨ

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

Số điện thoại : (028) 3898 6868

Fax : (028) 3898 8686



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

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

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu	Cổ phiếu Công Ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt
Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
Mã cổ phiếu	PDR
Mệnh giá	10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu
Giá chào bán	10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu
Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán	134.329.243 Cổ phiếu
Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá	1.343.292.430.000 đồng <i>(Bằng chữ: Một nghìn ba trăm bốn mươi ba tỷ, hai trăm chín mươi hai triệu, bốn trăm ba mươi nghìn đồng)</i>

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Trụ sở chính : 02 Hải Triều, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại : (028) 3824 5252

Website : <https://www.ey.com/>

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THIÊN VIỆT

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

Điện thoại : (024) 3248 4820

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

MỤC LỤC

DANH MỤC HÌNH VÀ BIỂU ĐỒ	6
I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	8
1.1. Tổ Chức Phát Hành	8
1.2. Tổ Chức Tư Vấn	8
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	9
2.1. Rủi ro về kinh tế	9
2.2. Rủi ro về đặc thù ngành BĐS	13
2.3. Rủi ro về luật pháp.....	14
2.4. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán.....	15
2.5. Rủi ro pha loãng	16
2.6. Rủi ro quản trị công ty	17
2.7. Rủi ro khác.....	18
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	19
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	21
4.1. Thông tin chung và tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	21
4.2. Cơ cấu tổ chức	27
4.3. Cơ cấu bộ máy quản lý trong Công ty	29
4.4. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của TCPH và những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối với TCPH, những công ty mà TCPH nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, vốn góp chi phối	33
4.5. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn của Công ty	40
4.6. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành	45
4.7. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	46
4.8. Hoạt động kinh doanh.....	46
4.9. Hoạt động Marketing.....	70
4.10. Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền	71
4.11. Chiến lược kinh doanh.....	72
4.12. Chính sách với người lao động.....	73
4.13. Chính sách cổ tức	74
4.14. Thông tin nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của TCPH.....	75
4.15. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất	75
4.16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành.....	77

4.17. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.....	77
V. KẾT QUẢ KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH.....	78
5.1. Kết quả hoạt động kinh doanh.....	78
5.2. Tình hình tài chính.....	80
5.3. Ý kiến của tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành.....	88
5.4. Kế hoạch Doanh thu, Lợi nhuận và Cổ tức	88
5.5. Đánh giá của Tổ chức Tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức	89
VI. THÔNG TIN VỀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, TIỂU BAN KIỂM TOÁN, KẾ TOÁN TRƯỞNG	91
6.1. Thông tin về Hội đồng quản trị.....	91
6.2. Thông tin về Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng	99
6.3. Thông tin về Ủy ban Kiểm toán	106
6.4. Thông tin về lợi ích liên quan của Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám Đốc, Tiểu Ban Kiểm toán, Kế toán trưởng.....	107
VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN	110
7.1. Loại cổ phiếu.....	110
7.2. Mệnh giá cổ phiếu	110
7.3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán	110
7.4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá	110
7.5. Giá chào bán dự kiến.....	110
7.6. Phương pháp tính giá	110
7.7. Phương thức phân phối	110
7.8. Đăng ký mua cổ phiếu.....	111
7.9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu	112
7.10. Phương thức thực hiện quyền.....	113
7.11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu.....	113
7.12. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu.....	113
7.13. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của tổ chức phát hành.....	114
7.14. Hủy bỏ đợt chào bán	114
7.15. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	114
7.16. Các loại thuế có liên quan	114
7.17. Thông tin về các cam kết.....	115
7.18. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán trong cùng đợt.....	116

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....	116
IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	116
X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN CỦA ĐỢT CHÀO BÁN.....	128
XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ.....	129
XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH (CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG), TỔ CHỨC TƯ VẤN.....	129

DANH MỤC HÌNH VÀ BIỂU ĐỒ

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP giai đoạn 2011-2022.....	9
Hình 2: Biến động CPI Việt Nam giai đoạn 2021-2023	11
Hình 3: Biến động tỷ giá USD/VND năm 2022	12
Hình 4: Tỷ giá USD/VND và Chỉ số DXY.....	12

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Danh sách cổ đông lớn của Phát Đạt tại ngày 02/04/2024.....	33
Bảng 2: Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ đến ngày 02/04/2024.....	33
Bảng 3: Danh sách các công ty con và công ty con gián tiếp tính đến ngày 31/03/2024.....	35
Bảng 4: Danh sách các công ty liên kết tính đến ngày 31/03/2024	39
Bảng 5: Chi tiết các đợt tăng vốn của PDR	41
Bảng 6: Cơ cấu cổ đông của PDR đến ngày 02/04/2024.....	45
Bảng 7: Thông tin về cổ đông nước ngoài đến ngày 02/04/2024	46
Bảng 8: Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất các năm 2022, 2023 và Quý I/2024.....	54
Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất các năm 2022, 2023 và Quý I/2024	55
Bảng 10: Các hợp đồng lớn Công ty đã thực hiện ký kết từ năm 2022 tới nay.....	57
Bảng 11. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn của Công ty từ năm 2022 tới nay.....	62
Bảng 12: Cơ cấu lao động tại ngày 31/03/2024.....	73
Bảng 13: Các khoản phúc lợi và bảo hiểm cho người lao động Quý I/2024.....	74
Bảng 14: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ	78
Bảng 15: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty	78
Bảng 16: Tình hình Vốn điều lệ và Vốn kinh doanh của Công ty	80
Bảng 17: Thời gian khấu hao các tài sản chính của Công ty	81
Bảng 18: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty mẹ	81
Bảng 19: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước hợp nhất	82
Bảng 20: Số dư các quỹ Công ty mẹ.....	82
Bảng 21: Số dư các quỹ Công ty hợp nhất	83
Bảng 22: Tình hình vay và nợ Công ty mẹ	83
Bảng 23: Tình hình vay và nợ hợp nhất.....	83
Bảng 24: Các khoản phải thu của Công ty mẹ.....	84
Bảng 25: Các khoản phải thu hợp nhất	84
Bảng 26: Các khoản phải trả của Công ty mẹ.....	85
Bảng 27: Các khoản phải trả hợp nhất.....	85
Bảng 28: Số dư hàng tồn kho của Công ty mẹ	86
Bảng 29: Số dư hàng tồn kho hợp nhất.....	86
Bảng 30: Các chỉ số tài chính chủ yếu của Công ty.....	86
Bảng 31: Kế hoạch kinh doanh hợp nhất và cổ tức của Công ty năm 2024.....	89
Bảng 32: Danh sách thành viên HĐQT của Công ty	91
Bảng 33: Danh sách Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty	99
Bảng 34: Danh sách Ủy ban kiểm toán.....	106
Bảng 35: Tổng thu nhập của các Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám Đốc, Tiểu Ban Kiểm toán, Kế toán trưởng nhận được từ Tổ chức phát hành.....	107

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1.1 Tổ Chức Phát Hành

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Bà Ngô Thúy Vân	Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

1.2 Tổ Chức Tư Vấn

Đại diện Bà Nguyễn Thanh Thảo - Chức vụ: Tổng Giám đốc

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 4, ngày 03/03/2023 của Công ty Cổ phần Chứng Khoán Thiên Việt.

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán Thiên Việt tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn phát hành và chào bán chứng khoán số 01/2023/HĐ/TV/TVS-PDR ngày 27/06/2023 ký với Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt cung cấp tại thời điểm tham gia lập Bản cáo bạch.

(Phần còn lại của trang này được chú ý để trống)

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

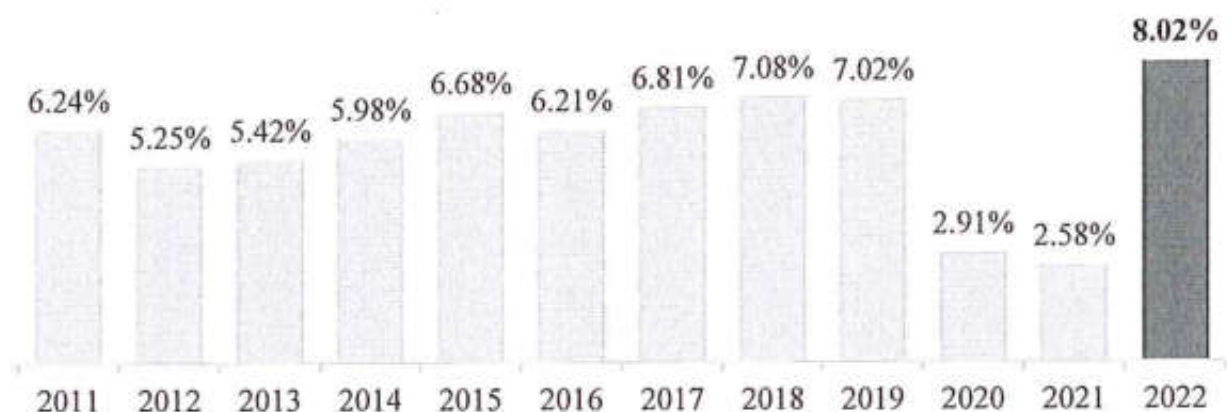
2.1. Rủi ro về kinh tế

Yếu tố vĩ mô của nền kinh tế đóng vai trò quan trọng trong quá trình tăng trưởng của doanh nghiệp, đặc biệt với doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Hiệu quả hoạt động và triển vọng kinh doanh đặt ra yêu cầu doanh nghiệp phải thích nghi kịp thời với sự biến động của các yếu tố từ môi trường kinh doanh. Rủi ro về kinh tế được xác định là loại rủi ro hệ thống tạo ra từ yếu tố vĩ mô, trong đó các yếu tố vĩ mô cơ bản tác động đến hoạt động kinh doanh là **(i) tốc độ tăng trưởng kinh tế; (ii) tỷ lệ lạm phát và (iii) lãi suất, tỷ giá**. Phân tích môi trường vĩ mô nền kinh tế nhằm dự phòng mức độ tác động của yếu tố rủi ro đến chiến lược tăng trưởng và đảm bảo sự vận hành mô hình kinh doanh.

2.1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Trong năm 2022 theo GSO ⁽¹⁾, nền kinh tế Việt Nam phục hồi mạnh mẽ hậu Covid 19. Sau 2 năm chịu nhiều khó khăn do dịch bệnh, các hoạt động kinh tế đã trở lại bình thường, giúp tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2022 tăng 8,02% - mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011-2022. Trong bức tranh chung của nền kinh tế, hoạt động xuất nhập khẩu tiếp tục là điểm sáng với tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa đạt con số kỷ lục 732,5 tỷ USD (tăng 9,5% so với năm 2021). Việt Nam tiếp tục là nước xuất siêu với tổng giá trị 11,2 tỷ USD và là năm thứ 7 liên tiếp có thặng dư thương mại hàng hóa. Đầu tư phát triển được đẩy mạnh, trong đó đầu tư công tăng trưởng 18,8% so với năm 2021 lên mức 511,6 nghìn tỷ đồng, và đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện trong năm 2022 ước đạt gần 22,4 tỷ USD, tăng 13,5% so với năm trước và là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất trong 5 năm qua. Việt Nam đã tận dụng rất tốt cơ hội mở ra khi nhu cầu nhập khẩu hàng hóa tăng mạnh trong thời điểm dịch bệnh và xu hướng chuyển dịch chuỗi sản xuất khỏi Trung Quốc để đạt mức tăng trưởng ấn tượng so với các quốc gia khác trên thế giới.

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP giai đoạn 2011-2022



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Mặc dù tăng trưởng GDP cả năm ấn tượng, trụ cột của nền kinh tế là hoạt động xuất nhập khẩu cho thấy dấu hiệu tăng trưởng chậm lại vào thời điểm cuối năm. Tăng trưởng kinh tế toàn cầu giảm tốc đã ảnh hưởng tiêu cực đến nhu cầu đối với hàng hóa xuất khẩu của Việt Nam. Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) trong Quý IV/2022 chỉ tăng 3% so với cùng kỳ, trong đó IIP tháng 12/2022 suy

giảm 1% so với tháng trước và là mức tăng trưởng thấp nhất kể từ tháng 11/2021. Chỉ số nhà quản trị mua hàng (PMI) giảm tháng thứ 4 liên tiếp và về mức 46,4 vào tháng 12/2022 chủ yếu do sự sụt giảm đơn hàng, khiến tăng trưởng xuất nhập khẩu lao dốc kể từ tháng 11/2022.

Bước sang năm 2023, nền kinh tế tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức hơn ⁽²⁾. Các nền kinh tế phát triển như Mỹ, Châu Âu được dự báo sẽ bước vào suy thoái trong nửa cuối năm, kéo theo nhu cầu tiêu dùng hàng hóa tiếp tục suy giảm. Tác động tích cực từ việc Trung Quốc mở cửa đã không diễn ra sớm như kỳ vọng do các trụ cột của nền kinh tế Trung Quốc là bất động sản và tiêu dùng trong nước đều đang suy yếu. Để đối phó với các thách thức từ bên ngoài, Chính phủ đã có những giải pháp quyết liệt bằng cả chính sách tài khóa và chính sách tiền tệ như đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công, giảm thuế VAT kích thích tiêu dùng và giảm lãi suất để hỗ trợ người dân và doanh nghiệp,... Riêng với lĩnh vực bất động sản, Chính phủ đã ban hành các quy định mới nhằm tháo gỡ khó khăn cho thị trường như: cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các dự án không phải là nhà ở, cơ cấu lại nợ và không chuyển nhóm nợ để doanh nghiệp tiếp cận vốn vay mới, cho phép tổ chức tín dụng mua lại trái phiếu doanh nghiệp đã bán trước đó, nới lỏng hơn các quy định phát hành trái phiếu doanh nghiệp,... Những giải pháp trên nếu được tiến hành một cách đồng bộ, kịp thời sẽ giải tỏa bớt áp lực cho nền kinh tế, giúp doanh nghiệp duy trì được sản xuất và tăng trưởng trở lại khi nhu cầu phục hồi.

Hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (PDR) chịu tác động bởi các yếu tố của tăng trưởng kinh tế. Tốc độ tăng trưởng kinh tế giảm sút có thể ảnh hưởng tới nhu cầu mua nhà của người tiêu dùng, qua đó tạo ra rủi ro đối với doanh thu, dòng tiền, tồn kho và ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty. Nhận thức được những rủi ro này, Công ty đã chủ động chuẩn bị các phương án hoạt động kinh doanh linh hoạt, phương án tài chính và nguồn lực cần thiết khác phù hợp với môi trường kinh doanh hiện tại.

2.1.2. Tình hình lạm phát

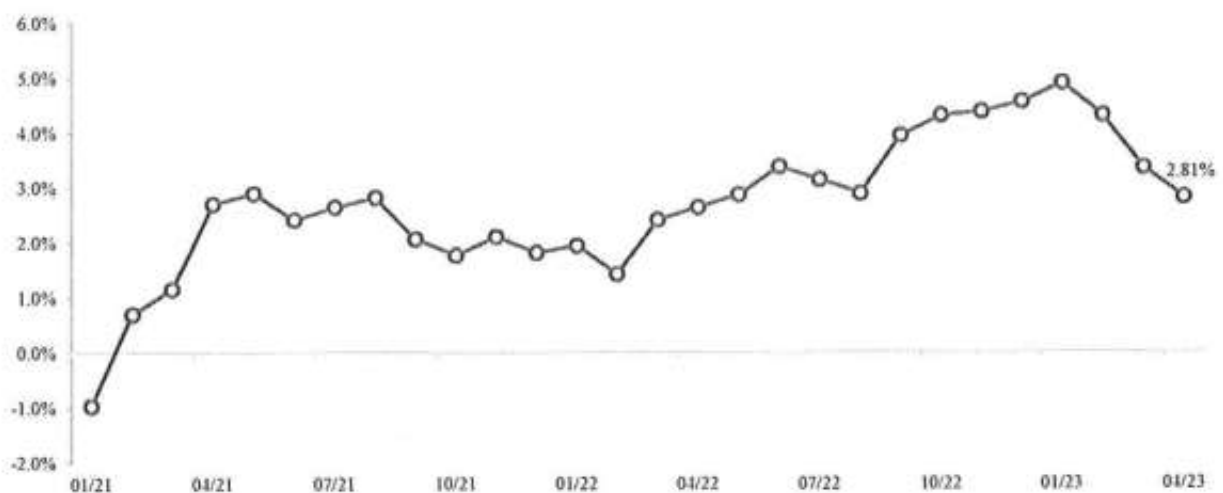
Lạm phát ở hầu hết các quốc gia trên thế giới đã chứng kiến mức tăng cao kỷ lục trong nhiều thập kỷ, mà nguyên nhân chính đến từ xung đột Nga - Ucraina làm đứt gãy chuỗi cung ứng toàn cầu và gây ra cuộc khủng hoảng năng lượng tại Châu Âu. Mặc dù vậy, lạm phát đã tạo đỉnh và bắt đầu giảm. Nhu cầu yếu khiến cho giá năng lượng và giá các loại nguyên vật liệu đều giảm mạnh khỏi mức đỉnh, giải tỏa bớt áp lực lạm phát cho các quốc gia.

Tại Việt Nam, lạm phát vẫn đang được kiểm soát tốt. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) cả năm 2022 tăng 3,15% so với năm trước, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra (dưới 4%). Mặc dù lạm phát các tháng cuối năm 2022 bật tăng mạnh và vượt ngưỡng 4%, lạm phát đã có dấu hiệu tạo đỉnh vào tháng 1/2023 ở mức 4,89%, trước khi quay đầu giảm liên tiếp trong các tháng sau đó và hiện đã giảm về mức 2,81% trong tháng 4/2023. Bình quân 4 tháng đầu năm, lạm phát tổng thể ở mức 3,84% (dưới mức lạm phát mục tiêu 4,5% của năm 2023). Trong khi đó, lạm phát cơ bản (không tính giá năng lượng và thực phẩm) dù đã giảm nhưng vẫn còn ở mức cao 4,9%, là yếu tố cần theo dõi thêm và sẽ có ảnh hưởng đến các quyết định chính sách của các cơ quan điều hành.

Mặc dù áp lực tăng giá ở một số nhóm hàng hóa dịch vụ vẫn còn, Chính phủ đang giữ được sự chủ động trong việc kiểm soát lạm phát các tháng còn lại của năm 2023. Trong số các hàng hóa có ảnh

hường lớn tới chỉ số lạm phát, giá xăng dầu đang thấp hơn đáng kể so với cùng kỳ năm 2022 (giá dầu Brent hiện ở mức 75 USD/thùng, trong khi cùng kỳ năm 2022 tạo đỉnh ở mức 120 USD/thùng). Ở chiều ngược lại, giá thịt lợn và giá điện có xu hướng tăng trong thời gian gần đây. Từ mặt bằng giá khá thấp trong năm 2022, giá thịt lợn đã tăng 10% - 15% kể từ đầu năm do giá thức ăn chăn nuôi tăng, nhưng nguồn cung thịt lợn vẫn được đảm bảo sẽ giúp ổn định giá thịt. Trong khi đó, giá điện đã được điều chỉnh tăng 3%, tuy nhiên Chính phủ có sự chủ động hơn đối với việc tăng giá điện, do đó lạm phát cả năm 2023 vẫn sẽ nằm trong tầm kiểm soát. Lạm phát giảm sẽ có tác động tích cực tới việc điều hành chính sách tiền tệ của Ngân hàng Nhà nước, tạo thêm dư địa để nhà điều hành có thể mạnh tay thực hiện các biện pháp nới lỏng hỗ trợ cho tăng trưởng kinh tế.

Hình 2: Biến động CPI Việt Nam giai đoạn 2021-2023



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Đối với doanh nghiệp phát triển bất động sản, lạm phát tăng cao ảnh hưởng đến nhu cầu nhà ở của người dân và chi phí đầu tư của Công ty thông qua sự tăng giá của các yếu tố sản xuất như giá vật liệu xây dựng, chi phí thi công, chi phí vận hành, chi phí bán hàng, chi phí tài chính,... Nhằm giảm thiểu các rủi ro này, Công ty luôn theo sát biến động của nền kinh tế, thường xuyên làm việc với các đối tác để đảm bảo giữ ổn định giá, tìm kiếm thêm các phương án huy động vốn giá rẻ để hạn chế những biến động bất thường của chi phí đầu vào.

2.1.3. Tỷ giá

Với mục tiêu thu hút vốn đầu tư nước ngoài như Việt Nam, giữ ổn định tỷ giá là một trong những điều kiện tiên quyết. Biến động tỷ giá ảnh hưởng lớn đến các chính sách điều hành của Ngân hàng Nhà nước, cũng như chi phí vốn của các doanh nghiệp có khoản vay bằng ngoại tệ.

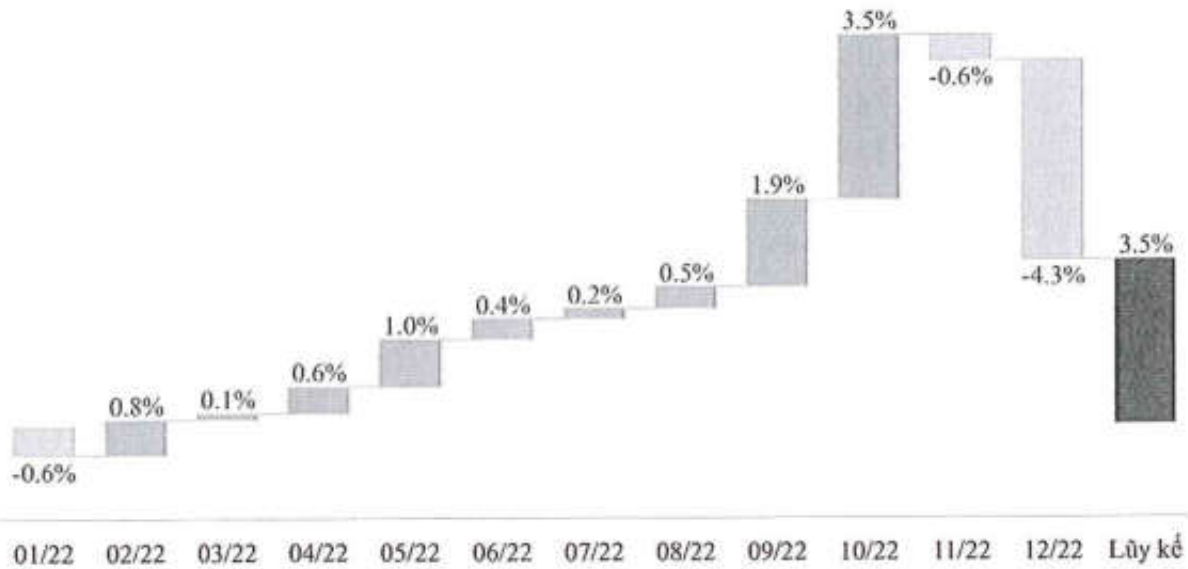
Tỷ giá đã có những biến động mạnh trong năm 2022 do ảnh hưởng của yếu tố bên ngoài. Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) tăng lãi suất điều hành 10 lần chỉ trong 13 tháng, từ mức 0% - 0,25% lên mức 5%-5,25% khiến đồng USD tăng giá mạnh⁽³⁾. Để bảo vệ tỷ giá, Ngân hàng Nhà nước can thiệp bằng cách bán ngoại hối⁽⁴⁾, khiến dự trữ ngoại hối giảm từ mức đỉnh 110 tỷ USD vào tháng 1/2022 xuống chỉ còn 80 tỷ USD vào tháng 10/2022, dưới ngưỡng 3 tháng nhập khẩu. Khi không thể tiếp tục bán can thiệp ngoại hối, Việt Nam đồng mất giá mạnh, -8,4% tại thời điểm tháng 10/2022, và chỉ phục hồi về mức -3,5% vào cuối năm 2022 khi Ngân hàng Nhà nước tăng lãi suất điều hành 2% chỉ

(3) <https://nhandan.vn/cuc-du-tru-lien-bang-my-tang-lai-suat-lan-thu-10-lien-tiep-post750975.html>

(4) <https://vneconomy.vn/vi-sao-ty-gia-noi-song>

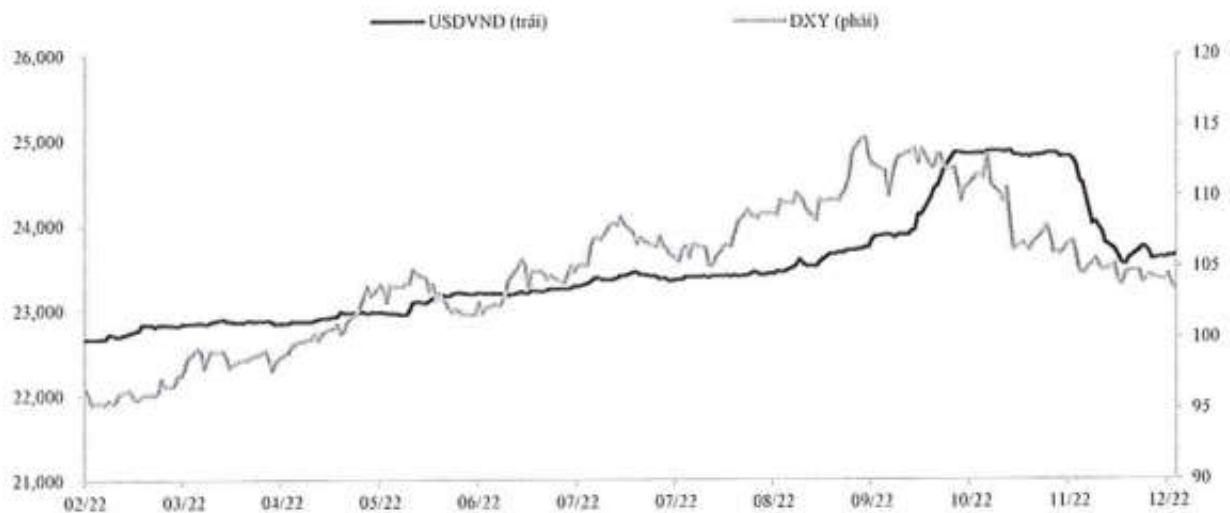
trong vòng 1 tháng, đồng thời đồng USD điều chỉnh mạnh từ mức đỉnh. Mặc dù giảm được áp lực tỷ giá, việc phương hướng điều hành chính sách tiền tệ quá bất ngờ của Ngân hàng Nhà nước đã khiến cho mặt bằng lãi suất trong nước tăng cao, ảnh hưởng tới tất cả các lĩnh vực kinh tế xã hội.

Hình 3: Biến động tỷ giá USD/VND năm 2022



Nguồn: Bloomberg

Hình 4: Tỷ giá USD/VND và Chỉ số DXY



Nguồn: Bloomberg

Bước sang năm 2023, rủi ro tỷ giá đã giảm đáng kể khi Mỹ dần có sự chuyển hướng về chính sách tiền tệ. Lạm phát tại Mỹ hạ nhiệt và những bất ổn trong hệ thống ngân hàng vì lãi suất tăng cao đột ngột, khiến FED giảm dần tốc độ tăng lãi suất, và thị trường kỳ vọng đã tăng lãi suất chuẩn bị chấm dứt. Khi áp lực tỷ giá không còn, Ngân hàng Nhà nước có thêm dư địa để nới lỏng chính

sách tiền tệ và Việt Nam trở thành một trong những quốc gia đầu tiên thực hiện nới lỏng chính sách.

2.1.4. Lãi suất

Đặc thù của thị trường bất động sản Việt Nam phụ thuộc nhiều vào dòng vốn tín dụng. Mọi biến động của lãi suất đều có ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí vốn đầu tư dự án và sức mua của thị trường. Công ty luôn chủ động theo dõi tình hình lãi suất để đưa ra những phương án kinh doanh và sử dụng vốn hợp lý tùy theo điều kiện của thị trường.

Sau giai đoạn bật tăng rất mạnh trong năm 2022, lãi suất đang có xu hướng giảm, dù vẫn còn đang ở mức cao. Thời điểm lãi suất tăng mạnh trong nửa cuối năm 2022, nền kinh tế đối mặt với nhiều yếu tố bất lợi từ cả trong nước và quốc tế. Trên thế giới, Ngân hàng Trung ương các nước tăng mạnh lãi suất để chống lạm phát cao, gây áp lực rất lớn lên tỷ giá, buộc Ngân hàng Nhà nước phải tăng lãi suất đột ngột trong thời gian ngắn. Trong nước, cung tiền thắt chặt trong nửa cuối năm 2022 gây khó khăn cho doanh nghiệp, đặc biệt là doanh nghiệp bất động sản thiếu nguồn vốn để duy trì hoạt động. Thị trường trái phiếu doanh nghiệp gần như đóng băng sau khi cơ quan điều hành siết chặt các quy định về phát hành, đầu tư trái phiếu và làn sóng tháo chạy khỏi thị trường của nhà đầu tư cá nhân. Đến thời điểm hiện tại, những khó khăn trên đang dần được tháo gỡ. Ngân hàng Nhà nước đã có động thái nới lỏng chính sách tiền tệ: giảm 0,5% lãi suất điều hành trong tháng 4/2023; tăng cường hỗ trợ thanh khoản và định hướng hệ thống ngân hàng giảm dần lãi suất huy động; cho phép các ngân hàng được mua lại trái phiếu doanh nghiệp đã bán trong vòng 12 tháng; cho phép các ngân hàng được cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ đối với các khách hàng gặp khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Các biện pháp trên tạo điều kiện cho các doanh nghiệp bất động sản dễ dàng tiếp cận với nguồn vốn tín dụng hơn.

Để hạn chế tác động của lãi suất lên hoạt động kinh doanh, Công ty đã áp dụng các biện pháp nhằm thắt chặt chi phí và đẩy mạnh việc tìm kiếm các nguồn vốn có chi phí thấp, đa dạng hóa các kênh huy động vốn khác như phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn cổ phần.

2.2. Rủi ro về đặc thù ngành bất động sản

2.2.1. Rủi ro từ diễn biến bất lợi của ngành bất động sản Việt Nam

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty tập trung chủ yếu vào thị trường Việt Nam, điều này đồng nghĩa với việc hoạt động của Công ty phụ thuộc nhiều vào tình hình thị trường bất động sản nội địa.

Nhu cầu về bất động sản thương mại và nhà ở mới tại thị trường Việt Nam chịu ảnh hưởng từ nhiều yếu tố, bao gồm tình hình kinh tế và các biện pháp kiểm soát kinh tế tổng thể hoặc quy định pháp lý áp dụng từ các cấp chính quyền địa phương hoặc trung ương⁽⁵⁾. Điều này có thể làm giảm nhu cầu bất động sản mới hàng năm và có thể tác động tiêu cực, đặc biệt là đối với doanh thu và giá bán bất động sản của Công ty. Từ đó, tình hình này có thể tác động đáng kể và có khả năng ảnh hưởng lớn đến lợi nhuận và nguồn thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty.

2.2.2. Rủi ro cạnh tranh

Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty phải đối mặt với sự cạnh tranh khốc liệt từ các đối thủ như Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty Cổ phần Vinhomes, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long, Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Điền. Đây là những nhà phát triển bất động sản lớn trong nước, có thương hiệu mạnh và đều sở hữu các dự án khu đô thị nhằm phục vụ phân khúc khách hàng trung và thượng lưu có mong muốn sở hữu các bất động sản ở trung tâm hoặc ven các thành phố lớn. Sự cạnh tranh ngày càng gay gắt giữa các chủ đầu tư bất động sản tại Việt Nam có thể dẫn đến những hệ quả như tăng chi phí xây dựng, nguyên vật liệu, tăng thời gian và chi phí giao đất làm dự án. Tất cả những yếu tố này có thể tác động bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Công ty.

2.2.3. Rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án

Tiến độ thực hiện dự án là một trong những rủi ro đặc thù của ngành BDS, bị ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố như: (1) tiến độ đền bù và giải tỏa mặt bằng, (2) giải quyết các vấn đề pháp lý, (3) tiến độ giải ngân vốn, ... Mặc dù các dự án đầu tư phải tuân thủ quy định, tuy nhiên không có đảm bảo rằng các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sẽ cấp đủ phê duyệt cho từng giai đoạn của dự án. Nếu các phê duyệt cần thiết không được cấp đúng thời hạn, hoặc không được cấp, hoặc được cấp nhưng đi kèm với các điều kiện khó khăn, thì Công ty có thể gặp khó khăn hoặc không thể thực hiện hoặc hoàn thành các dự án theo kế hoạch. ⁽⁶⁾

2.2.4. Rủi ro liên quan đến khả năng thanh toán

Công ty có mức dư nợ vay đáng kể tại các ngân hàng nhằm mục đích tăng cường hoạt động M&A và phát triển dự án. Công ty dựa chủ yếu vào nguồn tiền thu được từ hoạt động kinh doanh để trả lãi và trả nợ gốc. Do đó, nếu gặp phải vấn đề về tiến độ thi công bị trì hoãn hoặc thị trường bất động sản trở nên đình trệ, dẫn đến sự giảm nhu cầu mua nhà từ phía khách hàng, có thể ảnh hưởng đến khả năng Công ty chi trả các khoản nợ vay khi đến hạn.

2.3. Rủi ro về luật pháp

Rủi ro về luật pháp là sự ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty khi có những thay đổi trong hệ thống các văn bản luật trực tiếp hoặc gián tiếp điều chỉnh các hoạt động của Công ty. Hiện tại, hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh lớn của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế giá trị gia tăng và các văn bản dưới luật liên quan khác.

Hiện nay hệ thống pháp luật của nước ta vẫn đang trong quá trình hoàn thiện nên còn nhiều sửa đổi, bổ sung dẫn đến nhiều sự thay đổi và có thể phát sinh bất cập, từ đó ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Do vậy, để hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động, Công ty luôn theo dõi, nghiên cứu và cập nhật kịp thời các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động của mình, đồng thời tham khảo và thuê tư vấn đối những vấn đề pháp lý ngoài khả năng của Công ty. Từ đó, Công ty sẽ đưa ra các kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp. Để ngăn chặn các phát sinh theo hướng tiêu cực, Công ty đã xây dựng một hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực và tuân thủ các quy định của pháp luật.

Nhìn chung, chủ trương của Nhà nước là tạo môi trường kinh tế và pháp lý ngày càng thông thoáng và thuận lợi cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Với ý thức chấp hành nghiêm túc pháp luật, Công ty cho rằng rủi ro này là thấp và không phải vấn đề đáng quan ngại.

2.4. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

2.4.1. Rủi ro của đợt chào bán

Sau thời gian giảm giá mạnh do tác động tiêu cực từ tình hình thị trường trái phiếu, cộng với tình hình chung của thị trường chứng khoán Việt Nam, cổ phiếu PDR đã có sự phục hồi tương đối tốt khi tăng hơn 105% kể từ đáy, và thu hút được sự chú ý của các nhà đầu tư trong đợt phát hành tới. Tuy nhiên, do đợt chào bán của Công ty không có đơn vị bảo lãnh phát hành nên khi xảy ra rủi ro các cổ đông không thực hiện quyền mua Công ty sẽ không huy động đủ vốn như dự kiến để triển khai theo Phương án ĐHĐCĐ đã thông qua.

Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu dự kiến của Công ty cho đợt phát hành cổ phiếu này là 70% số lượng chào bán. Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đủ như dự kiến, HĐQT sẽ cân nhắc điều chỉnh cơ cấu vốn (sử dụng nguồn vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác) để thực hiện kế hoạch đầu tư. Tuy nhiên, phương án này sẽ làm tăng chi phí tài chính và giảm lợi nhuận kinh doanh của Công ty.

2.4.2. Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu dự kiến theo phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua sẽ được sử dụng để tăng vốn điều lệ của Công ty. Trong trường hợp cổ phần không chào bán hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đúng như dự kiến, HĐQT sẽ cân nhắc điều chỉnh cơ cấu vốn để thực hiện các dự án, theo đó, sẽ ảnh hưởng đến khả năng chủ động của Công ty trong việc sử dụng vốn để kinh doanh cũng như kế hoạch thực hiện dự án.

2.4.3. Rủi ro về hủy bỏ đợt chào bán khi không đạt tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu theo phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua

Việc huy động vốn thông qua phương thức chào bán cổ phiếu luôn tiềm ẩn những rủi ro nhất định như số lượng chứng khoán chào không đạt được mục tiêu đề ra của phương án phát hành hoặc hủy bỏ đợt chào bán trong trường hợp không đạt được tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu theo phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua. Trong bất kỳ một đợt chào bán cổ phiếu nào, các khả năng rủi ro trên đều có thể xảy ra. Tuy nhiên với chiến lược định hướng phát triển ổn định, năng lực tài chính vững mạnh, uy tín và thương hiệu luôn được khẳng định trên thị trường; cổ phiếu PDR luôn có sự hấp dẫn trên thị trường. Các tín hiệu tích cực từ nền kinh tế sẽ tạo niềm tin của nhà đầu tư.

Tuy nhiên trong trường hợp thị trường bất ngờ có diễn biến xấu hoặc trong trường hợp giá cổ phiếu PDR giảm xuống dưới mức giá chào bán dẫn đến việc các cổ đông có thể không thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm dẫn đến Công ty không thu được số tiền đúng như dự kiến để bổ sung vốn cho hoạt động đầu tư phát triển dự án của Công ty. Trong trường hợp này, lượng cổ phần chưa phân phối hết sẽ được tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác theo giá phát hành phù hợp tại thời điểm phát hành nhưng không ưu đãi hơn so với cổ đông hiện hữu. Công ty sẽ xin phép UBCKNN gia hạn thời gian phát hành nếu xét thấy cần thiết.

Tuy nhiên, với triển vọng tăng trưởng của Công ty thì khả năng thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư đối với cổ phiếu của Công ty là rất lớn, đảm bảo sự thành công của đợt phát hành.

2.4.4. Rủi ro của việc triển khai các dự án, ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của công ty khi không huy động được vốn để đầu tư cho dự án theo kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

HĐQT cũng chủ động tìm kiếm các nguồn tài trợ bổ sung khác để đảm bảo huy động đủ vốn phục vụ kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua nếu phát sinh. Trong suốt quá trình hoạt động, Công ty đã duy trì được mối quan hệ tín dụng tốt với ngân hàng. Do vậy, trong trường hợp thiếu hụt số vốn cần thiết, Công ty sẽ có giải pháp vay ngân hàng để đảm bảo đủ vốn để triển khai các dự án theo Phương án ĐHĐCĐ đã thông qua. Tuy nhiên phương án này sẽ làm tăng chi phí tài chính và làm giảm lợi nhuận của Công ty.

2.5. Rủi ro pha loãng

Sau khi phát hành thì số lượng cổ phiếu lưu hành của Công ty tăng lên, có thể sẽ dẫn đến hiện tượng cổ phiếu bị pha loãng, bao gồm: (i) pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần (EPS); (ii) pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần; (iii) pha loãng tỷ lệ nắm giữ và biểu quyết; (iv) pha loãng giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm.

(i) Xét về sự pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần (EPS)

Công thức tính toán pha loãng EPS dự kiến như sau:

$$\text{EPS pha loãng} = \frac{E}{Q_{bq}}$$

Trong đó:

- EPS pha loãng: Thu nhập trên mỗi cổ phần pha loãng sau đợt phát hành thành công
- E: Tổng lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông
- Q_{bq} : Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (sau phát hành)

Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) có thể giảm do thu nhập được chia cho số lượng cổ phiếu lớn hơn.

(ii) Xét về mức độ pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần

$$\text{Giá sổ sách/cổ phần} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Tại thời điểm kết thúc đợt phát hành, nếu tốc độ tăng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phần sau đợt phát hành thì giá trị sổ sách/ cổ phần sẽ giảm.

(iii) Xét về pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

Theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ đã thông qua Phương án phát hành, số cổ phiếu do cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua sẽ được HĐQT phân phối cho các đối tượng khác theo cách thức và điều kiện phù hợp, với giá bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu. Trong trường hợp đó, tỷ lệ nắm giữ và biểu quyết sẽ bị thay đổi nếu tình hình nhiều cổ đông hiện hữu từ chối quyền

mua hoặc chuyển nhượng quyền mua cho một hoặc một nhóm người (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm).

(iv) Xét về pha loãng giá tham chiếu

Tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm của cổ đông hiện hữu, giá của cổ phiếu Công ty sẽ được thị trường điều chỉnh kỹ thuật theo công thức sau:

$$\text{Giá thị trường (điều chỉnh)} = \frac{PR_{t-1} + (I_1 \times P_{r1})}{1 + I_1}$$

Trong đó:

- PR_{t-1} : Giá giao dịch của cổ phiếu Công ty ngày trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền
- P_{r1} : Giá phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu
- I_1 : Tỷ lệ vốn tăng thêm do phát hành quyền mua cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Trong trường hợp giá thị trường của cổ phiếu tại thời điểm chào bán nhỏ hơn mệnh giá thì giá thị trường tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ không bị điều chỉnh.

2.6. Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Tuy nhiên, các cổ đông nhỏ lẻ bên ngoài, thậm chí ngay cả các cổ đông là tổ chức đầu tư, cổ đông lớn, các chuyên gia phân tích cũng chưa nhận biết và dự báo trước được những rủi ro này. Trong những năm gần đây, quản trị rủi ro ngày càng gắn liền với các hoạt động của doanh nghiệp. Xu hướng này bao gồm cả việc các doanh nghiệp sẵn sàng đầu tư một phần nguồn lực nhằm nâng cao mối liên hệ giữa việc chấp nhận rủi ro và thu nhập của doanh nghiệp, đồng thời việc thiết lập quản trị rủi ro đủ mạnh là một trong những vấn đề quan trọng và cấp bách ở cấp độ quản lý của doanh nghiệp.

Trong bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào, lựa chọn cơ cấu quản trị, cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp là nền tảng cần thiết đối với chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Để có thể đạt hiệu quả cao nhất, khung quản trị rủi ro của doanh nghiệp cần được thiết kế phù hợp với văn hóa và chiến lược của Công ty. Đánh giá đúng vai trò của quản trị công ty và quan tâm đến quản trị công ty từ những vấn đề cơ bản nhất là giải pháp hữu hiệu để phòng ngừa rủi ro. Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt được thành lập và hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần từ năm 2004 và trở thành công ty niêm yết từ năm 2010. Cơ cấu điều hành và quản trị của Công ty được thiết lập và tuân thủ theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các quy định pháp luật chuyên ngành có liên quan. Bên cạnh việc thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin trong lĩnh vực chứng khoán, hệ thống quản trị của Công ty còn được kiểm soát chặt chẽ bởi đội ngũ Ủy ban Kiểm toán uy tín và chuyên nghiệp do ĐHCĐ bầu ra. Do đó các hoạt động điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc luôn minh bạch và được giám sát một cách cẩn trọng. Ngoài ra, với kinh nghiệm lâu năm trong ngành giúp đội ngũ quản trị của Công ty có đủ khả năng nhận biết, đánh giá và khắc phục các yếu tố rủi ro để đảm bảo việc quản trị doanh nghiệp được thực hiện một cách ổn định và có hiệu quả.

2.7. Rủi ro khác

2.7.1. Rủi ro bất khả kháng

Có một số nhân tố rủi ro mang tính bất khả kháng như: thiên tai, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn. Những rủi ro này hiếm khi xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ để lại những hậu quả thực sự nghiêm trọng, tác động trực tiếp đến hoạt động kinh doanh và phát triển của Công ty.

2.7.2. Rủi ro biến động giá cổ phiếu

Ngoài tác động do kết quả hoạt động, định hướng phát triển của Công ty, sự tăng giảm của giá cổ phiếu còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố về tình hình kinh tế và xã hội nói chung, sự thay đổi của khung pháp lý trong lĩnh vực chứng khoán cũng như trong lĩnh vực hoạt động của Công ty nói riêng,... Biến động giá cổ phiếu có thể gây rủi ro cho nhà đầu tư trong việc đưa ra các quyết định kinh tế và ảnh hưởng đến hình ảnh, hoạt động của Công ty, do đó Công ty sẽ nỗ lực tối đa để kịp thời công bố các thông tin cần thiết đến nhà đầu tư nhằm đảm bảo sự minh bạch về thông tin và hiệu quả trong hoạt động.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Bản cáo bạch	:	Bản cáo bạch phát hành ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
BCTC	:	Báo cáo tài chính
BĐS	:	Bất động sản
BGD	:	Ban Giám đốc
BHTN	:	Bảo hiểm thất nghiệp
BHXH	:	Bảo hiểm xã hội
BHYT	:	Bảo hiểm y tế
Công ty/Phát Đạt/PDR	:	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
CTCP	:	Công ty Cổ phần
DHĐCĐ	:	Đại hội đồng cổ đông
Điều lệ	:	Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
DN	:	Doanh nghiệp
DT	:	Doanh thu
DTT	:	Doanh thu thuần
EPS	:	Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu $EPS = \frac{\text{Lợi nhuận ròng} - \text{Cổ tức cổ phiếu ưu đãi}}{\text{Lượng cổ phiếu bình quân đang lưu thông}}$
Giấy CNĐKDN	:	Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
HĐ	:	Hợp đồng
HĐQT	:	Hội đồng Quản trị
HNX	:	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội
HOSE	:	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
KTNB	:	Kiểm toán nội bộ
LNTT	:	Lợi nhuận trước thuế
LNST	:	Lợi nhuận sau thuế
Luật Chứng khoán	:	Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 8 thông qua

ngày 26 tháng 11 năm 2019.

Luật Doanh nghiệp	:	Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020.
Luật Kinh doanh BĐS	:	Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014.
NĐT	:	Nhà đầu tư
NHTW	:	Ngân hàng trung ương
NLD	:	Người lao động
QTCT	:	Quản trị công ty
SGDCK	:	Sở Giao dịch chứng khoán
Sở KH&ĐT	:	Sở Kế hoạch và Đầu tư
SXKD	:	Sản xuất kinh doanh
Thuế GTGT	:	Thuế Giá trị gia tăng
Thuế TNCN	:	Thuế Thu nhập cá nhân
Thuế TNDN	:	Thuế Thu nhập doanh nghiệp
TMDV	:	Thương mại dịch vụ
TNHH	:	Trách nhiệm hữu hạn
TNHH MTV	:	Trách nhiệm hữu hạn một thành viên
TCPH	:	Tổ chức phát hành /Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
TSCĐ	:	Tài sản cố định
TVS	:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Thiên Việt
UBCK	:	Ủy ban Chứng khoán
UBKT	:	Ủy ban Kiểm toán
VCSH	:	Vốn chủ sở hữu
VSDC	:	Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam

Các từ ngữ, khái niệm khác được sử dụng trong Bản cáo bạch nhưng không được giải thích/định nghĩa trong mục này sẽ có nghĩa như được giải thích/định nghĩa trong các mục khác của Bản cáo bạch này.

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

4.1. Thông tin chung và tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

4.1.1. Thông tin chung

Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**

Tên nước ngoài: **PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION**

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

Điện thoại: **(028) 3898 6868**

Fax: **(028) 3898 8686**

Website: **www.phatdat.com.vn**

Giấy CNĐKDN: **Số 0303493756 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 09 năm 2004 và đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 36 ngày 23/02/2024.**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty: Ông Nguyễn Văn Đạt - Chủ tịch HĐQT và Ông Bùi Quang Anh Vũ - Tổng Giám đốc

Ngày giao dịch đầu tiên: 30/07/2010 (là ngày giao dịch chính thức đầu tiên cổ phiếu của Công ty CP PT BĐS Phát Đạt (mã CK: PDR) trên sàn giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh theo Quyết định niêm yết số 154/QĐ-SGDTPHCM ngày 22/07/2010 về việc niêm yết Cổ phiếu trên sàn giao dịch thành phố Hồ Chí Minh)

Ngành nghề kinh doanh:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành nghề
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Mua bán nhà ở. Cho thuê nhà, kho, bãi đậu xe.	6810 (Chính)
2	Xây dựng nhà để ở	4101
3	Xây dựng nhà không để ở	4102
4	Xây dựng công trình đường sắt	4211
5	Xây dựng công trình đường bộ	4212
6	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Môi giới bất động sản. Dịch vụ nhà đất. Sàn giao dịch bất động sản. Định giá bất động sản. Tư vấn bất động sản (trừ tư vấn pháp luật). Quản lý bất động sản	6820
7	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Môi giới thương mại	7490

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành nghề
8	Hoạt động tư vấn quản lý Chi tiết: Tư vấn đầu tư, lập dự án (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)	7020
9	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (không hoạt động tại trụ sở)	0810
10	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không hoạt động tại trụ sở)	5510
11	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Chi tiết: Kinh doanh nhà hàng (không hoạt động tại trụ sở)	5610
12	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác Chi tiết: Mua bán xe ô tô	4511
13	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Mua bán thiết bị, máy móc, vật tư ngành xây dựng	4752
14	Bán lẻ thảm, đệm, chăn, màn, rèm, vật liệu phủ tường và sàn trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Mua bán hàng trang trí nội thất	4753
15	Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Mua bán hàng kim khí điện máy	4759
16	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt	5221
17	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ	5225
18	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện Công trình Dân dụng - Công nghiệp. Lập dự án đầu tư. Quản lý dự án. Lập dự toán và tổng dự toán công trình. Tư vấn đấu thầu	7110
19	Nhân và chăm sóc cây giống hàng năm	0131
20	Nhân và chăm sóc cây giống lâu năm	0132
21	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa	0118
22	Trồng cây ăn quả	0121
23	Trồng cây cao su	0125
24	Trồng cây cà phê	0126
25	Trồng cây chè	0127
26	Trồng cây gia vị, cây dược liệu, cây hương liệu lâu năm	0128
27	Chăn nuôi gia cầm (không hoạt động tại trụ sở)	0146

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành nghề
28	Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp (không hoạt động tại trụ sở)	0150
29	Hoạt động dịch vụ chăn nuôi	0162
30	Hoạt động dịch vụ sau thu hoạch	0163
31	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299
32	Phá dỡ	4311
33	Chuẩn bị mặt bằng (không bao gồm: dò mìn, dịch vụ nổ mìn và các loại tương tự tại mặt bằng xây dựng)	4312
34	Lắp đặt hệ thống điện	4321
35	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí (trừ lắp đặt các thiết bị điện lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản)	4322
36	Khai thác gỗ (không hoạt động tại trụ sở) (ngoại trừ dịch vụ điều tra, đánh giá và khai thác rừng tự nhiên (bao gồm khai thác gỗ và sản bản, đánh bắt động vật hoang dã quý hiếm, quản lý quỹ gen cây trồng, vật nuôi và vi sinh vật sử dụng trong nông nghiệp))	0220
37	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến	4663
38	Xử lý hạt giống để nhân giống	0164
39	Săn bắt, đánh bắt và hoạt động dịch vụ có liên quan (ngoại trừ dịch vụ điều tra, đánh giá và khai thác rừng tự nhiên (bao gồm khai thác gỗ và sản bản, đánh bắt động vật hoang dã quý hiếm, quản lý quỹ gen cây trồng, vật nuôi và vi sinh vật sử dụng trong nông nghiệp))	0170
40	Trồng rừng, chăm sóc rừng và tơm giống cây lâm nghiệp	0210
41	Sản xuất điện Chi tiết: Sản xuất thủy điện, nhiệt điện than, nhiệt điện khí, điện gió, điện mặt trời, điện khác (ngoại trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)	3511
42	Truyền tải và phân phối điện Chi tiết: Bán điện cho người sử dụng (ngoại trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)	3512

4.1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

- Năm 2004
- Công ty Phát Đạt được thành lập.
 - Hợp tác đầu tư thực hiện các dự án tại Khu dân cư Trung Sơn - Bình Chánh.
 - Dự án khu căn hộ Sao Mai tại Quận 5, TP.HCM.
- Năm 2006
- Khởi công xây dựng Dự án The EverRich 1 tại Quận 11, TP.HCM, với vốn đầu tư 1.100 tỷ đồng, bao gồm 2 tòa tháp cao 25 tầng, có 5 tầng TTTM, 300 căn hộ cao cấp và 50 văn phòng.
- Năm 2007
- Tiếp tục triển khai việc xây dựng Dự án The EverRich 1.
 - Tập trung phát triển quỹ đất cho các dự án mới tại Q.7, Q.9, Nhà Bè - TP.HCM.
- Năm 2008
- Đầu tư resort cao cấp tại Cam Ranh, Hội An và Phú Quốc.
 - Ký hợp đồng với tập đoàn Starwood và Marriott để hình thành Dự án The Westin Resort & Spa, Cam Ranh và Dự án khách sạn Marriott, Hội An.
- Năm 2009
- Hoàn thành và bàn giao căn hộ Dự án The EverRich 1 cho khách hàng.
 - Chính thức ra mắt hệ thống nhận diện thương hiệu với logo và slogan mới.
- Năm 2010
- Khởi công xây dựng và khai trương hệ thống nhà mẫu Dự án The EverRich 2.
 - Khởi công xây dựng cầu Phú Thuận từ Phú Mỹ Hưng bắc qua Dự án The EverRich 3.
 - Chính thức niêm yết cổ phiếu trên sàn HOSE, đánh dấu một bước phát triển mới của Công ty Phát Đạt.
- Năm 2011
- Khánh thành cầu Phú Thuận tại phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM.
 - Triển khai thi công Dự án The EverRich 3 tại Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM.
- Năm 2012
- Thực hiện các hoạt động xây dựng tại Dự án The EverRich 2 để bàn giao cho khách hàng.
 - Hoàn thiện các thủ tục pháp lý và đầu tư cần thiết để đưa Dự án The EverRich 3 vào giai đoạn kinh doanh.
- Năm 2013
- Tiếp tục triển khai xây dựng và cất nóc Block C - Dự án The EverRich 2.
 - Đầu tư cơ sở hạ tầng và các hạng mục để tạo cảnh quan bên trong Dự án The EverRich 3.
- Năm 2014
- Hoàn thành việc xây dựng Block C, Dự án The EverRich 2 và tiến hành bàn giao căn hộ cho khách hàng.
 - Khởi công dự án đầu tư xây dựng Dự Án BOT cầu Mỹ Lợi.
 - Khởi công xây dựng Dự án The Westin Resort & Spa, Cam Ranh.
- Năm 2015
- Triển khai xây dựng Dự án căn hộ The EverRich Infinity tại 290 An Dương Vương, Phường 4, Quận 5, TP.HCM.

- Khánh thành cầu Mỹ Lợi nối Long An và Tiền Giang, đưa vào vận hành và khai thác.
 - Tăng vốn điều lệ lên 2.018,1 tỷ đồng.
- Năm 2016
- Mở đầu cho sự phát triển vượt bậc trong năm nay của Phát Đạt là những con số ấn tượng từ việc bán hàng của Dự án River City (tên cũ là Dự án The EverRich 2).
 - Hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M thực hiện Dự án Cao ốc Văn phòng 239 CMT8, TP.HCM.
 - Cất nóc Dự án The EverRich Infinity tại 290 An Dương Vương, Phường 4, Quận 5, TP.HCM.
 - Hoàn thành khu biệt thự Dự án The EverRich 3, tiến hành bàn giao các villa cho khách hàng.
 - Tiến hành nghiên cứu đầu tư một số dự án BT mới.
- Năm 2017
- Cất nóc Dự án Millennium tại 132 Bến Vân Đồn, Quận 4, TP.HCM.
 - Trao Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ cho cư dân tại Dự án The EverRich Infinity tại 290 An Dương Vương, Phường 4, Quận 5, TP.HCM.
 - Trả toàn bộ các khoản nợ gốc trái phiếu, nợ vay và các khoản lãi phát sinh cho các trái chủ và Ngân hàng Đông Á.
 - Đạt nhiều giải thưởng về phát triển căn hộ, phát triển dự án bất động sản của các tổ chức uy tín nước ngoài.
- Năm 2018
- Động thổ dự án xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I (Khu Cổ Đại), Quận 9, TP.HCM.
 - Chính thức trao giấy chứng nhận sở hữu tài sản cho cư dân Dự án The EverRich Infinity.
 - Vào Top 3 IR Awards 2018 do nhà đầu tư bình chọn.
 - Được bình chọn Top 50 công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam năm 2018.
 - Được vinh danh ở vị trí 124 trong Top 500 Doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất Việt Nam theo xếp hạng của Vietnam Report.
 - Được vinh danh ở vị trí 62 trong Top 500 Doanh nghiệp tư nhân lợi nhuận tốt nhất Việt Nam theo xếp hạng của Vietnam Report.
 - Được vinh danh ở vị trí 313 trong Top 500 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam theo xếp hạng của Vietnam Report.
 - Được vinh danh ở vị trí 54 trong Top 500 Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam theo xếp hạng của Vietnam Report.

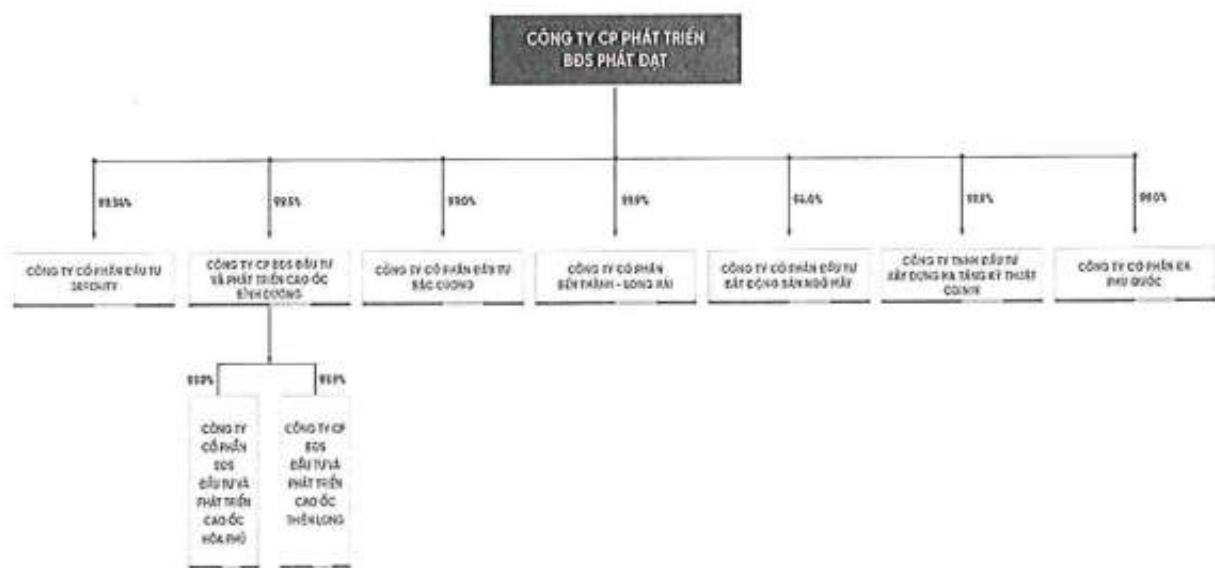
- Năm 2019
- Đầu giá thành công tại Dự án Khu đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội (116,2 ha), dự án Bắc Hà Thanh (55,7 ha) và khu đất số 1 Ngô Mây, TP. Quy Nhơn.
 - Tăng vốn điều lệ lên 3.276,58 tỷ đồng.
 - Đầu tư 639 tỷ đồng để sở hữu 3,73 ha đất tại Tỉnh Bình Dương.
 - LNTT đạt 1.105 tỷ đồng, lần đầu tiên trong lịch sử doanh nghiệp vượt mốc 1.000 tỷ đồng.
 - Hạng 54 trong Top 500 Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam theo xếp hạng của Vietnam Report.
 - Hạng 251 trong Top 500 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam theo xếp hạng của Vietnam Report.
 - Vị trí thứ 07 trong Top 10 BCTN tốt nhất - nhóm vốn hóa lớn do HOSE phối hợp với HNX và Báo Đầu tư Chứng khoán tổ chức.
- Năm 2020
- Công bố điều chỉnh tăng kế hoạch lợi nhuận trước thuế của kế hoạch 5 năm, 2019 - 2023, từ 11.850 tỷ đồng lên 14.270 tỷ đồng, tương ứng với tỷ lệ CAGR từ 38% lên 51%.
 - Chính thức mở rộng kinh doanh sang mảng BĐS công nghiệp với dự án đầu tiên tại khu vực Cảng Cái Mép (Bà Rịa Vũng Tàu).
 - Được ghi nhận ở cấp độ quốc tế khi được xếp vào Top 200 công ty có doanh thu dưới một tỷ đô la tốt nhất châu Á của Forbes Asia và Giải Đồng - Giải Thưởng Kinh doanh Quốc tế The International Business Awards®, hạng mục Thành tựu Tăng trưởng của The Stevie Awards.
- Năm 2021
- Cổ phiếu PDR chính thức được HOSE thêm vào nhóm VN30.
 - Giá trị vốn hóa thị trường vượt mốc 2 tỷ USD vào kết phiên giao dịch 25/06/2022.
 - Được đưa vào danh mục MSCI Frontier Markets Index.
 - Tăng vốn điều lệ lên 4.927.719.160.000 đồng.
 - LNTT vượt mốc 2.000 tỷ đồng (đạt 2.344 tỷ đồng).
 - * Vị trí thứ 1 trong Top 10 BCTN tốt nhất - nhóm vốn hóa lớn do HOSE, HNX và Báo Đầu tư Chứng khoán tổ chức.
 - * Top 50 doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất Việt Nam theo xếp hạng của Vietnam Report.
 - * Nhóm 3 doanh nghiệp dẫn đầu của Top 50 Công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam 2020 - 2021 theo xếp hạng của Vietnam Report.
- Năm 2022
- Tăng vốn điều lệ: lên 6.716.462.190.000 đồng.
 - Khởi công xây dựng dự án Cadia Quy Nhơn và khai trương nhà mẫu Cadia Quy Nhơn, đa dạng hóa sản phẩm sang loại hình BĐS du lịch - nghỉ dưỡng.

- Chính thức bước vào Top 100 môi trường làm việc tốt nhất Việt Nam với vị trí thứ 68.
- Chiến thắng 7 giải thưởng quan trọng tại Vietnam PropertyGuru Awards 2022.
- Đạt nhiều danh hiệu và chứng nhận trong nước lẫn quốc tế, khẳng định vị thế doanh nghiệp BĐS hàng đầu giữa những diễn biến khắc nghiệt của thị trường.

4.2. Cơ cấu tổ chức

4.2.1. Cơ cấu nhóm Công ty

Cơ cấu công ty con và tỷ lệ sở hữu tương ứng tại thời điểm 31/03/2024



Tại thời điểm 31/03/2024, Công ty có 7 công ty con và 2 công ty con gián tiếp với tỷ lệ sở hữu tương ứng được thể hiện trong sơ đồ trên.

Các công ty con bao gồm:

- Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Coinin
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây
- Công Ty Cổ Phần Bến Thành – Long Hải
- Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bắc Cường
- Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Bình Dương
- Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Serenity

Các công ty con gián tiếp được sở hữu thông qua Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương, bao gồm:

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

Cơ cấu công ty liên kết và tỷ lệ sở hữu tương ứng tại thời điểm 31/03/2024



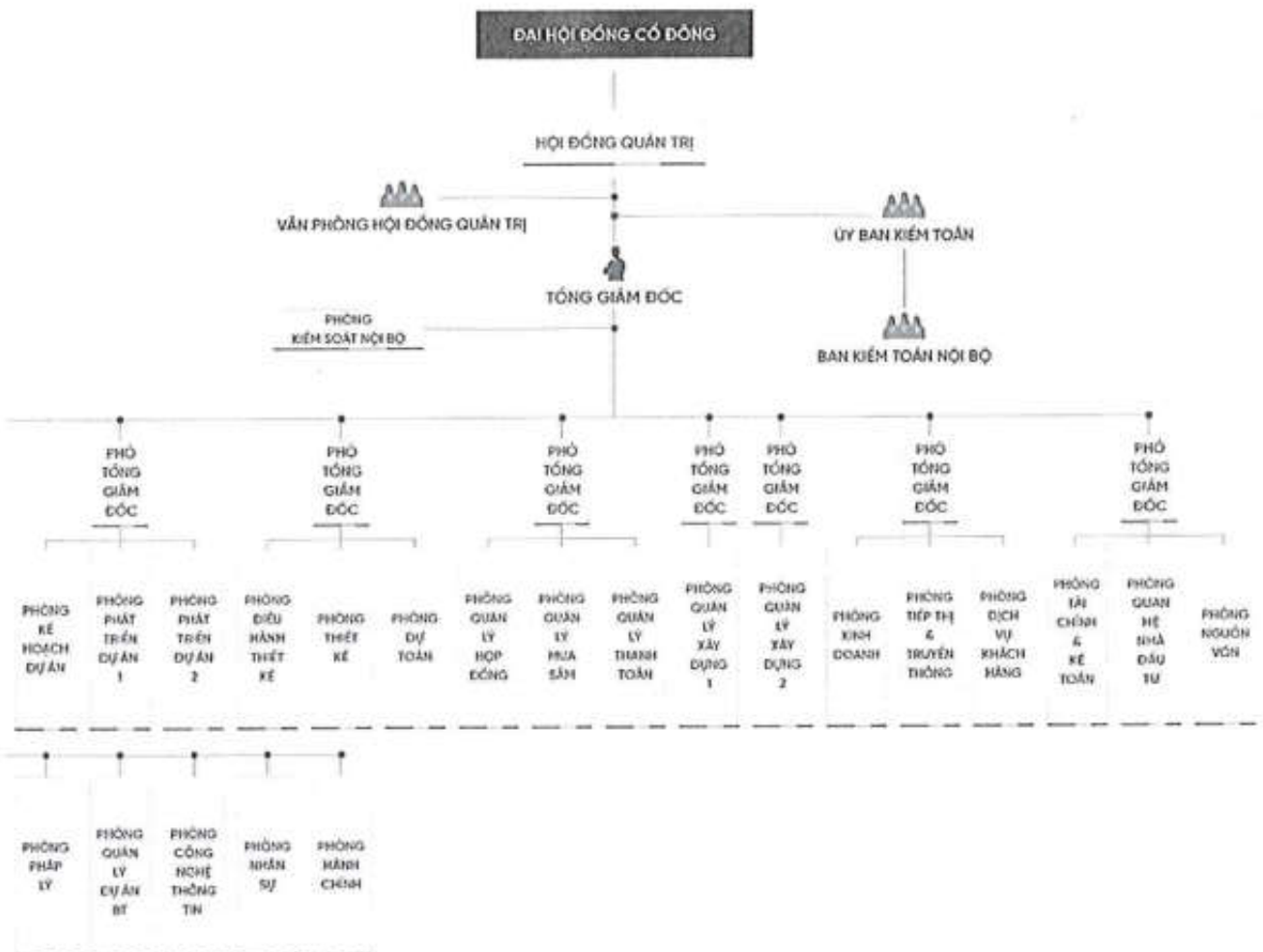
Tại thời điểm 31/03/2024, Công ty có 3 công ty liên kết và tỷ lệ sở hữu tương ứng được thể hiện như sơ đồ trên đây.

Các công ty liên kết bao gồm:

- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng công trình PDP
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI
- Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties

Các thông tin chi tiết khác về nhóm công ty con và công ty con gián tiếp được trình bày tại Bảng 3, Bảng 4 mục 4.4.3.2 dưới đây.

4.2.2. Sơ đồ tổ chức Công ty



4.3. Cơ cấu bộ máy quản lý trong Công ty

4.3.1. Đại hội đồng cổ đông

Là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty, gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết. ĐHĐCĐ thường niên được tổ chức mỗi năm một lần để thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định.

4.3.2. Hội đồng quản trị

Là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Mỗi nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên HĐQT là 05 (năm) năm. Kể từ năm 2018, HĐQT của Công ty có tổng cộng 09 thành viên, trong đó có 03 thành viên độc lập và 04 thành viên không điều hành. Từ 11/07/2022, 01 thành viên độc lập đã xin từ nhiệm vì lý do cá nhân. Ngày 30/06/2023, Công ty đã tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 và bầu Thành viên HĐQT nhiệm kỳ năm 2023 – 2028. Tại ngày phát hành Bản cáo bạch này, HĐQT của Công ty gồm 06 (sáu) thành viên, cụ thể như sau:

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

4.3.2.1. Văn phòng Hội đồng quản trị

Là nơi tập trung các thành viên quan trọng và quyết định của Công ty. HĐQT là nơi các thành viên cùng họp bàn, thảo luận và đưa ra các chiến lược quan trọng về phát triển BDS. Với sự kết hợp giữa sự chuyên nghiệp và tinh thần đoàn kết, văn phòng HĐQT là trung tâm quan trọng trong quá trình quản lý và định hình tương lai của Công ty. Với mục tiêu mang lại giá trị và sự phát triển bền vững, HĐQT luôn đồng lòng làm việc với nhau để đảm bảo thành công và sự phát triển của Công ty trong ngành BDS.

4.3.2.2. Ủy ban Kiểm toán

Được thành lập theo đúng yêu cầu của Chính phủ về QTCT, Ủy ban Kiểm toán gồm các thành viên có chuyên môn và kinh nghiệm phù hợp. UBKT có vai trò tham mưu, giúp việc cho HĐQT trong việc giám sát tính trung thực của các BCTC, tính tuân thủ pháp luật của Công ty và thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo Quy chế QTCT.

Ông Dương Hào Tôn	Chủ tịch UBKT
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên UBKT
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên UBKT

4.3.3. Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của TPCP gồm có 01 (một) Tổng Giám đốc (TGD), 05 (năm) Phó Tổng Giám đốc. TGD là người điều hành hoạt động kinh doanh và công việc hàng ngày của Công ty, do HĐQT chọn lựa và bổ nhiệm trong số các thành viên HĐQT. Nhiệm kỳ của TGD là 05 năm kể từ ngày

được bổ nhiệm. Hỗ trợ cho TGD là các Phó TGD - những người có kiến thức chuyên môn sâu rộng, nhiều kinh nghiệm trong việc quản lý và điều hành trong lĩnh vực BDS.

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

4.3.4. Ban Kiểm toán nội bộ

Đảm nhận vai trò quan trọng trong việc kiểm soát, đánh giá các quy trình và hệ thống nội bộ của Công ty, đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật và tiêu chuẩn quốc tế để đảm bảo sự tin cậy cho các bên liên quan.

Ông Nguyễn Văn Quang	Phó Ban KTNB
----------------------	--------------

4.3.5. Phòng Kiểm soát nội bộ

Được thành lập nhằm đảm bảo sự tuân thủ và tăng cường quy trình kiểm soát nội bộ trong hoạt động kinh doanh, phòng có trách nhiệm giám sát và đánh giá hiệu quả của các chính sách, quy trình và hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty, cũng như đảm bảo rằng các tiêu chuẩn chất lượng và đạo đức kinh doanh đều được thực hiện đúng theo quy định. Ngoài ra, phòng cũng đóng vai trò cung cấp các khuyến nghị và giải pháp nhằm cải thiện quy trình và nâng cao hiệu suất hoạt động của Công ty.

4.3.6. Các Phòng ban trực thuộc Ban Giám đốc

4.3.6.1. Phòng Kế hoạch dự án

Là bộ phận trọng tâm trong quá trình xây dựng và triển khai các dự án. Các chuyên viên trong phòng này đảm nhận vai trò quan trọng trong việc lập kế hoạch chi tiết, định rõ mục tiêu, phân công công việc và kiểm soát tiến độ của các dự án.

4.3.6.2. Phòng Phát triển dự án

Có nhiệm vụ tìm kiếm và đánh giá các cơ hội đầu tư, tiếp xúc với các đối tác và tư vấn pháp lý để phát triển các dự án mới. Các chuyên viên trong phòng này thường là những người có kiến thức sâu về thị trường và kinh nghiệm trong lĩnh vực BDS.

4.3.6.3. Phòng Điều hành thiết kế

Là nơi tập trung các kiến trúc sư và các chuyên gia thiết kế, đảm nhận vai trò quan trọng trong việc triển khai các ý tưởng và ý kiến quyết định lên các bản vẽ kỹ thuật. Họ đảm bảo rằng các yếu tố kiến trúc, kỹ thuật và thẩm mỹ được kết hợp một cách hài hòa và thích hợp.

4.3.6.4. Phòng Thiết kế

Là nơi tập trung các chuyên gia về quy hoạch đô thị và môi trường. Các chuyên viên trong phòng này nghiên cứu và đưa ra các giải pháp quy hoạch hợp lý cho từng dự án, đảm bảo tính bền vững và phù hợp với quy định của pháp luật và môi trường.

4.3.6.5. Phòng Dự toán

Có nhiệm vụ đánh giá và ước lượng chi phí cho các dự án. Các chuyên viên trong phòng này là những chuyên gia trong việc phân tích dữ liệu và lập bảng dự toán chi tiết, giúp Công ty có được sự kiểm soát tốt về tài chính và nguồn lực.

4.3.6.6. Phòng Quản lý hợp đồng

Đảm nhận vai trò quan trọng trong việc lập kế hoạch, thực hiện và giám sát các hợp đồng liên quan đến các dự án. Các chuyên viên trong phòng này đảm bảo rằng các hợp đồng được tuân thủ và giúp đảm bảo quyền lợi của Công ty.

4.3.6.7. Phòng Quản lý mua sắm

Chịu trách nhiệm trong việc lập kế hoạch và tiến hành các hoạt động mua sắm cho dự án. Các chuyên viên trong phòng này nắm bắt thị trường và tìm kiếm những nguồn cung ứng tốt nhất, đảm bảo sự cân nhắc giữa chất lượng và giá trị.

4.3.6.8. Phòng Quản lý thanh toán

Đảm nhận nhiệm vụ quản lý các vấn đề liên quan đến thanh toán trong quá trình xây dựng và triển khai dự án. Các chuyên viên trong phòng này thường có kiến thức chuyên sâu về luật pháp và quy định về thanh toán trong ngành BĐS.

4.3.6.9. Phòng Quản lý xây dựng

Chịu trách nhiệm tổ chức và điều phối quá trình thi công và xây dựng các dự án. Các chuyên viên trong phòng này đảm bảo rằng công trình được triển khai một cách hiệu quả, tuân thủ các quy định về an toàn lao động và đảm bảo chất lượng.

4.3.6.10. Phòng Kinh doanh

Có trách nhiệm xây dựng chiến lược bán hàng, các chính sách, các chương trình bán hàng, lập kế hoạch bán hàng, triển khai thực hiện bán hàng cho Công ty. Bên cạnh đó, Phòng Kinh doanh còn có nhiệm vụ phát triển mạng lưới bán hàng: tìm kiếm, đánh giá, đề nghị chọn lựa, quản lý hoạt động Công ty môi giới bán hàng.

4.3.6.11. Phòng Dịch vụ khách hàng

Là nơi tập trung các chuyên gia về phân tích thị trường, đánh giá cạnh tranh và phát triển chiến lược kinh doanh. Các chuyên viên trong phòng này nắm bắt xu hướng thị trường và tìm kiếm cơ hội mới để mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty.

4.3.6.12. Phòng Tiếp thị và Truyền thông

Có nhiệm vụ quảng bá và xây dựng hình ảnh thương hiệu của Công ty. Các chuyên viên trong phòng này đảm bảo rằng các dự án được giới thiệu và tiếp cận đúng đối tượng khách hàng, đồng thời xây dựng mối quan hệ tốt với cộng đồng và các đối tác liên quan.

4.3.6.13. Phòng Tài chính và Kế toán

Quản lý các vấn đề tài chính, kế toán và kiểm toán của Công ty. Các chuyên viên trong phòng này đảm bảo rằng quy trình tài chính được thực hiện đúng quy định và báo cáo tài chính được xây dựng chính xác và minh bạch.

4.3.6.14. Phòng Nguồn vốn

Là nơi tập trung các chuyên gia có kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính và đầu tư. Nhiệm vụ chính là quản lý và tăng cường nguồn vốn cho các dự án BĐS của Công ty. Phòng nguồn vốn đảm bảo sự ổn định và hiệu quả trong việc huy động và sử dụng vốn, từ việc đàm phán với các ngân hàng và nhà đầu tư đến việc xây dựng các chiến lược tài chính phù hợp. Sự chuyên nghiệp, trách nhiệm và sáng tạo của đội ngũ trong phòng nguồn vốn đóng vai trò quan trọng trong việc đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty.

4.3.6.15. Phòng Quan hệ nhà đầu tư

Đảm nhận vai trò quan trọng trong việc duy trì và phát triển quan hệ với các nhà đầu tư và cổ đông của Công ty. Các chuyên viên trong phòng này tương tác trực tiếp với các bên liên quan, cung cấp thông tin và hỗ trợ để đảm bảo sự hài lòng và tin tưởng từ phía nhà đầu tư.

4.3.7. Các Phòng ban khác

4.3.7.1. Phòng pháp lý

Đảm nhận vai trò giám sát và tư vấn về các vấn đề pháp lý liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Đội ngũ chuyên viên pháp lý giàu kinh nghiệm, có kiến thức sâu rộng về lĩnh vực pháp lý và luật kinh doanh, sẵn sàng hỗ trợ các phòng ban khác trong việc xử lý các vấn đề pháp lý phức tạp, đảm bảo sự tuân thủ đúng quy định pháp luật và giảm thiểu rủi ro pháp lý.

4.3.7.2. Phòng quản lý dự án BT

Là bộ phận trọng yếu đảm nhiệm vai trò quản lý, giám sát và triển khai các dự án BT của Công ty. Đội ngũ chuyên viên quản lý dự án có kiến thức vững vàng về quy trình, quy định và kỹ thuật trong lĩnh vực xây dựng và chuyển giao dự án. Họ đảm bảo rằng các dự án BT được thực hiện theo đúng tiến độ, chất lượng và kinh phí, đồng thời tối ưu hóa lợi ích cho Công ty và các đối tác liên quan.

4.3.7.3. Phòng công nghệ thông tin

Đóng vai trò quan trọng trong việc xây dựng và quản lý hệ thống thông tin của Công ty. Đội ngũ chuyên gia công nghệ thông tin đảm bảo rằng cơ sở hạ tầng công nghệ của Công ty luôn hoạt động ổn định và đáp ứng được nhu cầu kinh doanh. Họ cung cấp hỗ trợ và giải pháp công nghệ thông tin tiên tiến, giúp tăng cường sự hiệu quả và đổi mới trong các quy trình và hoạt động Công ty.

4.3.7.4. Phòng nhân sự

Có nhiệm vụ quan trọng trong việc tuyển dụng, phát triển và quản lý nguồn nhân lực. Đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp tìm kiếm và thu hút những tài năng xuất sắc, tạo điều kiện để nhân viên phát triển và đạt được tiềm năng tối đa của mình. Họ cũng đảm bảo việc thực hiện các chính sách và quy trình liên quan đến nhân sự, bảo đảm môi trường làm việc công bằng, hấp dẫn và đáng tin cậy.

4.3.7.5. Phòng hành chính

Đảm bảo các hoạt động hàng ngày của Công ty diễn ra suôn sẻ và hiệu quả. Đội ngũ nhân viên hành chính hỗ trợ trong việc quản lý văn bản, quản lý tài liệu, tổ chức họp, quản lý lịch trình và hỗ trợ các dịch vụ văn phòng. Phòng hành chính đóng vai trò quan trọng trong việc duy trì sự tổ chức, sắp xếp và tiết kiệm thời gian cho Công ty.

4.4. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của TCPH và những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối với TCPH, những công ty mà TCPH nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, vốn góp chi phối

4.4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty:

Bảng 1: Danh sách cổ đông lớn của Phát Đạt tại ngày 02/04/2024

Stt	Cổ đông	Địa chỉ	Số CCCD/ Số đăng ký sở hữu	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Văn Đạt	39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM	030070006789	283.231.873	38,34%
2	Công ty TNHH Phát Đạt Holdings	70 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM	0317048522	67.602.000	9,15%

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

4.4.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt được thành lập lần đầu vào ngày 13/09/2004 dưới hình thức công ty cổ phần. Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303493756 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định tại Điều 119 Luật Doanh nghiệp, các hạn chế về cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được loại bỏ sau 03 năm kể từ ngày Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (từ ngày 13/09/2004 đến ngày 13/09/2007).

Bảng 2: Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ đến ngày 02/04/2024

Stt	Cá nhân góp vốn	Địa chỉ	Số CCCD/CMND Số đăng ký sở hữu	Số cổ phiếu sở hữu	% Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Văn Đạt	39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM	030070006789	283.231.873	38,34%
2	Nguyễn Thị Diệu Hiển	357 An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, TP.HCM	022579608	-	-
3	Nguyễn Văn Tuấn	407 Lầu 4, Phan Văn Trị, Phường 2, Quận 5, TP.HCM	210961071	-	-
4	Nguyễn Huệ	98 Nguyễn Biểu, Phường 1, Quận 5, TP.HCM	022579608	-	-

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

4.4.3. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức phát hành, những Công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành

4.4.3.1. Công ty mẹ của tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt không có công ty mẹ và không có công ty nào nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty.

4.4.3.2. Danh sách các Công ty con, công ty liên kết của tổ chức phát hành

Bảng 3: Danh sách các công ty con và công ty con gián tiếp tính đến ngày 31/03/2024

Stt	Tên Công ty	Năm thành lập	Số GCNDKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2022		31/12/2023		31/03/2024		Công ty con sở hữu trực tiếp (nếu có)
						Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	
I. CÔNG TY CON SỞ HỮU TRỰC TIẾP												
1	Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	22/04/2011	1701522101	229 đường 30/4, KP1, phường Dương Đông, huyện Phú Quốc, Kiên Giang	Xây dựng nhà các loại, xây dựng chuyên dụng, xây dựng công trình công ích, kinh doanh và môi giới BĐS	99%	99%	99%	99%	99%	99%	
2	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	25/02/2016	0313662185	Tầng 10 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, phường 12, quận 10, TP.HCM	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%	
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngõ Máy	19/11/2019	4101553978	01 Ngõ Máy, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	94%	94%	94%	94%	94%	94%	
4	Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	01/03/2007	3500783805	Tỉnh lộ 44A, Thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%	

Stt	Tên Công ty	Năm thành lập	Số GCNDKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2022		31/12/2023		31/03/2024		Công ty con sở hữu trực tiếp (nếu có)
						Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	27/03/2020	3502421310	Khu phố Hải Tân, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh BR-VT	Kinh doanh BDS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,34%	99,34%	99,34%	99,34%	99,34%	99,34%	
6	Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	12/10/2018	3702710768	số 352 đường XM2, khu 3, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	Kinh doanh BDS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,50%	99,50%	99,50%	99,50%	99,50%	99,50%	
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	16/07/2010	0401370311	223-225 Trần Phú, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Bán lẻ xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát sỏi và vật liệu xây dựng khác trong các cửa hàng chuyên doanh (riêng gạch, cát, sạn, xi măng bán tại chân công trình)	99%	99%	99%	99%	99%	99%	

Stt	Tên Công ty	Năm thành lập	Số GCNDKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2022		31/12/2023		31/03/2024		Công ty con sở hữu trực tiếp (nếu có)
						Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	
8	Công ty CP BĐS Commonwealth Properties (*)	23/06/2021	0316916261	Tầng 10 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, phường 12, quận 10, TP.HCM	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	51%	51%	27%	27%	27%	27%	
9	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công Nghiệp Phát Đạt (**)	31/08/2020	0316462970	Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, phường 12, quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	68%	68%					
10	Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn - KL (***)	29/04/2008	3700902915	Thửa đất số 1186-1187, tờ bản đồ số 6-2(D2), khu phố Bình Đức, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	27,86%	27,86%					

Stt	Tên Công ty	Năm thành lập	Số GCNDKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2022		31/03/2024		Công ty con sở hữu trực tiếp (nếu có)
						Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	
II. CÔNG TY CON SỞ HỮU GIÁN TIẾP										
11	Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long	09/12/2021	3703021584	Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 123, khu phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,4%	99,4%	99,4%	99,4%	Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương
12	Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú	09/12/2021	3703021577	Thửa đất số 853, tờ bản đồ số 122, khu phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,4%	99,4%	99,4%	99,4%	Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Ghi chú:

(*) : Ngày 15/02/2023, Công ty CP BĐS Commonwealth Properties tăng vốn, sau khi hoàn tất việc tăng vốn, Công ty Phát Đạt chiếm 27% vốn điều lệ của Công ty CP BĐS Commonwealth Properties.

(**) : Ngày 31/03/2023, Công ty Phát Đạt hoàn tất việc mua thêm 31,8% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công Nghiệp Phát Đạt từ cổ đông không kiểm soát, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty Phát Đạt từ 68% lên 99,8%.

Ngày 17/11/2023, Công ty Phát Đạt hoàn tất việc chuyển nhượng 99.800.000 cổ phần, chiếm 99,8% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công Nghiệp Phát Đạt cho Công ty TNHH Phát Đạt Holdings.

(***) : Ngày 17/04/2023, Công ty Phát Đạt hoàn tất việc chuyển nhượng 53.660.000 cổ phần, chiếm 27,86% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn - KL cho Công ty TNHH Bất động sản Vega

Bảng 4: Danh sách các công ty liên kết tính đến ngày 31/03/2024

Stt	Tên Công ty	Năm thành lập	Số GCNDKDN	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2022		31/12/2023		31/03/2024		Công ty con sở hữu trực tiếp (nếu có)
						Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	
1	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP	03/07/2018	0315143682	Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, phường 12, quận 10, TP.HCM	Đầu tư xây dựng khai thác, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật theo phương thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT); hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT)	49%	49%	49%	49%	49%	49%	
2	Công ty CP Đầu tư BĐS BIDICI	16/10/2020	4101576855	01 Ngõ Máy, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	49%	49%	49%	49%	49%	49%	
3	Công ty CP BĐS Commonwealth Properties (****)	23/06/2021	0316916261	Tầng 10 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, phường 12, quận 10, TP.HCM	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	51%	51%	27%	27%	27%	27%	

Ghi chú: (**): Ngày 15/02/2023, Công ty CP BĐS Commonwealth Properties tăng vốn, sau khi hoàn tất việc tăng vốn, Công ty Phát Đạt chiếm 27% vốn điều lệ của Công ty CP BĐS Commonwealth Properties.**

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

4.5. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn của Công ty

4.5.1. Quá trình tăng vốn của Công ty

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng và kinh doanh nhà Phát Đạt) được thành lập từ đầu dưới hình thức công ty cổ phần vào năm 2004 theo Giấy phép đăng ký kinh doanh số 4103002655 do Sở KH&ĐT TP HCM cấp ngày 13/09/2004 và được niêm yết chính thức vào năm 2010 với vốn điều lệ 1.302 tỷ đồng. Cùng với sự phát triển của Công ty, Vốn điều lệ lần lượt thay đổi như sau:

(Phần còn lại của trang này được chú ý để trống)

Bảng 5: Chi tiết các đợt tăng vốn của PDR

Thời điểm	VĐL tăng thêm	VĐL sau tăng vốn	Phương thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý, đơn vị cấp
Tháng 09/2004		20.000.000.000	3 cổ đông sáng lập góp vốn thành lập công ty	- Giấy CNĐKDN thay đổi lần đầu ngày 13/09/2004 do Phòng ĐKKD - Sở KH&ĐT TP. HCM cấp
Tháng 11/2005	30.000.000.000	50.000.000.000	Góp vốn thêm	- Giấy CNĐKDN thay đổi lần thứ 2 ngày 16/11/2005 do Phòng ĐKKD - Sở KH&ĐT TP. HCM cấp
Tháng 05/2007	500.000.000.000	550.000.000.000	Góp vốn thêm	- Giấy CNĐKDN thay đổi lần thứ 6 ngày 24/05/2007 do Phòng ĐKKD - Sở KH&ĐT TP. HCM cấp
Tháng 11/2007	114.000.000.000	664.000.000.000	Góp vốn thêm	- Giấy CNĐKDN thay đổi lần thứ 7 ngày 29/11/2007 do Phòng ĐKKD - Sở KH&ĐT TP. HCM cấp
Tháng 01/2008	634.000.000.000	1.298.000.000.000	Góp vốn thêm	- Giấy CNĐKDN thay đổi lần thứ 8 ngày 23/01/2008 do Phòng ĐKKD - Sở KH&ĐT TP. HCM cấp
Tháng 05/2010	4.000.000.000	1.302.000.000.000	Góp vốn thêm	- Giấy CNĐKDN thay đổi lần thứ 13 ngày 04/05/2010 do Phòng ĐKKD - Sở KH&ĐT TP. HCM cấp
Tháng 07/2015	65.099.710.000	1.367.099.710.000	Phát hành cổ phiếu chia cổ tức từ nguồn lợi nhuận sau thuế giữ lại các năm lũy kế đến ngày 31/12/2014	- Công văn số 4602/UBCK-QLPH về việc ghi nhận số lượng cổ phiếu đã phân phối của Công ty là 6.509.971 cổ phiếu - Giấy CNĐKDN thay đổi lần thứ 22 ngày 04/09/2015 do Phòng ĐKKD - Sở KH&ĐT TP. HCM cấp
Tháng 08/2015	651.000.000.000	2.018.099.710.000	Phát hành thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu đăng ký mua	- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có Công văn số 5573/UBCK-QLPH về việc ghi nhận số lượng cổ phiếu đã phân phối của Công ty là 65.100.000 cổ phiếu - Giấy CNĐKDN thay đổi lần thứ 23 ngày 01/10/2015 do Phòng ĐKKD - Sở KH&ĐT TP. HCM cấp

Thời điểm	VĐL tăng thêm	VĐL sau tăng vốn	Phương thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý, đơn vị cấp
Tháng 05/2017	201.809.520.000	2.219.909.230.000	Phát hành cổ phiếu chia cổ tức từ nguồn lợi nhuận sau thuế giữ lại các năm lũy kế đến ngày 31/12/2016	<ul style="list-style-type: none"> Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có Công văn số 3693/UBCK-QLPH về việc ghi nhận số lượng cổ phiếu đã phân phối của Công ty là 20.180.952 cổ phiếu Giấy CNĐKDN thay đổi lần thứ 24 ngày 07/06/2017 do Phòng ĐKKD - Sở KH&ĐT TP. HCM cấp
Tháng 05/2018	443.980.840.000	2.663.890.070.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ nguồn lợi nhuận sau thuế giữ lại các năm lũy kế đến ngày 31/12/2017	<ul style="list-style-type: none"> Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có Công văn số 3066/UBCK-QLPH về việc ghi nhận số lượng cổ phiếu đã phân phối của Công ty là 44.398.084 cổ phiếu Giấy CNĐKDN thay đổi lần thứ 25 ngày 05/06/2018 do Phòng ĐKKD - Sở KH&ĐT TP. HCM cấp
Tháng 04/2019	612.689.650.000	3.276.579.720.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ nguồn lợi nhuận sau thuế giữ lại các năm lũy kế đến ngày 31/12/2018	<ul style="list-style-type: none"> Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có Công văn số 2737/UBCK-QLCB về việc ghi nhận số lượng cổ phiếu đã phân phối của Công ty là 61.268.965 cổ phiếu Giấy CNĐKDN thay đổi lần thứ 26 ngày 14/05/2019 do Phòng ĐKKD - Sở KH&ĐT TP. HCM cấp
Tháng 05/2020	425.949.150.000	3.702.528.870.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ nguồn lợi nhuận sau thuế giữ lại các năm lũy kế đến ngày 31/12/2019	<ul style="list-style-type: none"> Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có Công văn số 3744/UBCK-QLCB về việc ghi nhận số lượng cổ phiếu đã phân phối của Công ty là 42.594.915 cổ phiếu Giấy CNĐKDN thay đổi lần thứ 28 ngày 03/07/2020 do Phòng ĐKKD - Sở KH&ĐT TP. HCM cấp
Tháng 11/2020	259.170.100.000	3.961.698.970.000	Phát hành cổ phiếu để tạm ứng cổ tức đợt I năm 2020	<ul style="list-style-type: none"> Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có Công văn số 6815/UBCK-QLCB về việc ghi nhận số lượng cổ phiếu đã phân phối của Công ty là 25.917.010 cổ phiếu

Thời điểm	VĐL tăng thêm	VĐL sau tăng vốn	Phương thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý, đơn vị cấp
Tháng 03/2021	396.163.440.000	4.357.862.410.000	Phát hành cổ phiếu để tạm ứng cổ tức đợt 2 năm 2020	<ul style="list-style-type: none"> - Giấy CNĐKDN thay đổi lần thứ 29 ngày 20/11/2020 do Phòng ĐKKD - Sở KH&ĐT TP. HCM cấp - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có Công văn số 1221/UBCK-QLCB về việc ghi nhận số lượng cổ phiếu đã phân phối của Công ty là 39.616.344 cổ phiếu - Giấy CNĐKDN thay đổi lần thứ 30 ngày 20/04/2021 do Phòng ĐKKD - Sở KH&ĐT TP. HCM cấp
Tháng 04/2021	509.856.750.000	4.867.719.160.000	Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2020	<ul style="list-style-type: none"> - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có Công văn số 1896/UBCK-QLCB về việc ghi nhận số lượng cổ phiếu đã phân phối của Công ty là 50.985.675 cổ phiếu - Giấy CNĐKDN thay đổi lần thứ 31 ngày 17/05/2021 do Phòng ĐKKD - Sở KH&ĐT TP. HCM cấp
Tháng 11/2021	60.000.000.000	4.927.719.160.000	Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho Người lao động năm 2021 (ESOP)	<ul style="list-style-type: none"> - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có Công văn số 7703/UBCK-QLCB về việc ghi nhận số lượng cổ phiếu đã phân phối của Công ty là 6.000.000 cổ phiếu - Giấy CNĐKDN thay đổi lần thứ 32 ngày 06/12/2021 do Phòng ĐKKD - Sở KH&ĐT TP. HCM cấp
Tháng 04/2022	1.788.743.030.000	6.716.462.190.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ nguồn lợi nhuận sau thuế giữ lại các năm lũy kế đến ngày 31/12/2021	<ul style="list-style-type: none"> - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có Công văn số 2380/UBCK-QLCB về việc ghi nhận số lượng cổ phiếu đã phân phối của Công ty là 178.874.303 cổ phiếu - Giấy CNĐKDN thay đổi lần thứ 33 ngày 13/05/2022 do Phòng ĐKKD - Sở KH&ĐT TP. HCM cấp

Thời điểm	VĐL tăng thêm	VĐL sau tăng vốn	Phương thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý, đơn vị cấp
Tháng 11/2023	671.646.210.000	7.388.108.400.000	Chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ	<ul style="list-style-type: none"> - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có Công văn số 8205/UBCK-QLCB về việc ghi nhận số lượng cổ phiếu đã chào bán của Công ty là 67.164.621 cổ phiếu - Giấy CNĐKDN thay đổi lần thứ 35 ngày 30/11/2023 do Phòng ĐKKD - Sở KH&ĐT TP. HCM cấp

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT



4.5.2. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác

Năm 2021: Không có

Năm 2022 đến 6 tháng đầu năm 2023: Thoái vốn tại Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL

Cơ sở pháp lý: Quyết định của HĐQT số 20/2022/QĐ-HĐQT ngày 22 tháng 06 năm 2022; Hợp đồng chuyển nhượng số 01-CNCP/2022/PDR-LYRA ngày 22/06/2022 và Phụ lục đính kèm; Hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng số 02-CNCP/2022/PDR-LYRA ngày 22/06/2022 và Phụ lục đính kèm; Căn cứ Hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng số 03-CNCP/2022/PDR-GEMINI ngày 22/06/2022 và Phụ lục đính kèm; Căn cứ Hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng số 04-CNCP/2022/PDR-VEGA ngày 22/06/2022 và Phụ lục đính kèm.

Phương thức: Chuyển nhượng cổ phần

Giá trị: Tổng giá trị chuyển nhượng là 3.794.720.000.000 đồng theo hợp đồng nguyên tắc đã ký (Ba nghìn bảy trăm chín mươi bốn tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng), tương đương với 18,5% tổng tài sản của PDR tại thời điểm 31/12/2021 (theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2021)

Từ ngày 20/9/2022 đến 18/10/2022, Công ty chuyển nhượng 72% giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 2.736.000.000.000 đồng (hai nghìn bảy trăm ba mươi sáu tỷ đồng), tương đương với 11,98% tổng tài sản của PDR tại thời điểm 30/06/2022 (theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã soát xét giữa niên độ năm 2022).

Ngày 17/04/2023, Công ty chuyển nhượng 27,86% giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 1.058.720.000.000 đồng (một nghìn không trăm năm mươi tám tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng), tương đương 4,5% tổng tài sản của PDR tại thời điểm 31/12/2022 (theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2022).

6 tháng cuối năm 2023: Không có

4.6. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

4.6.1. Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 738.810.840 cổ phiếu.

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 738.810.840 cổ phiếu.

Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu.

Bảng 6: Cơ cấu cổ đông của PDR đến ngày 02/04/2024

STT	Cơ cấu cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (% VDL)
I	Cổ đông trong nước	33.046	676.039.054	91,50%
1	Tổ chức	68	78.666.643	10,65%
2	Cá nhân	32.978	597.372.411	80,86%
II	Cổ đông nước ngoài	315	62.711.786	8,50%

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT



STT	Cơ cấu cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (% VDL)
1	Tổ chức	45	61.543.121	8,33%
2	Cá nhân	270	1.228.665	0,17%
III	Cổ phiếu quỹ	-	-	0,00%
	Tổng cộng	33.361	738.810.840	100,00%

Nguồn: VSDC, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

4.6.2. Cổ phiếu ưu đãi

Không có

4.6.3. Các loại chứng khoán khác

Không có

4.7. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

Bảng 7: Thông tin về cổ đông nước ngoài đến ngày 02/04/2024

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
Tổ chức	45	61.543.121	8,33%
Cá nhân	270	1.228.665	0,17%
Tổng cộng	315	62.711.786	8,50%

Nguồn: VSDC, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

4.8. Hoạt động kinh doanh

4.8.1. Hoạt động kinh doanh chính

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, phát triển các dự án bất động sản dân dụng (nhà ở, căn hộ, biệt thự, khách sạn, khu nghỉ dưỡng cao cấp,...), công trình công nghiệp, cầu đường và cung cấp các dịch vụ về bất động sản. Lịch sử và uy tín của PDR được định hình qua những dự án ghi dấu ấn đậm nét trên thị trường bất động sản TP.HCM, Quảng Ngãi, Bình Định,... Tiếp nối thành công của The EverRich - thương hiệu dành cho phân khúc căn hộ cao cấp, PDR liên tục khẳng định năng lực phát triển dự án với những công trình tiêu biểu như Millennium, Astral City,... Cho đến nay, dự án có quy mô lớn là Khu đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội (Bình Định) đang được PDR kiến tạo và phát triển rộng khắp với Nhơn Hội New City, Ky Co Gateway,...

Công ty đã và đang chủ động duy trì và củng cố vị thế của mình trên 4 phương diện:

- Phát triển quỹ đất thông qua các thương vụ M&A chiến lược: Công ty chủ trương mua lại các Dự án có vị trí đắc địa, đã hoàn thành về mặt pháp lý, có thể triển khai xây dựng nhằm rút ngắn thời gian và giảm chi phí vốn; góp phần đáng kể vào việc hạ giá thành sản phẩm, giúp khách hàng có cơ hội mua được những căn hộ tốt với mức giá phù hợp;

- (ii) Phát triển Dự án cùng với những đơn vị nhà thầu, thiết kế và thi công uy tín, có tên tuổi trong ngành; nhằm tạo ra những sản phẩm nhà ở chất lượng và đảm bảo tiến độ bàn giao;
- (iii) Phát triển kênh bán hàng thông qua đội ngũ bán hàng chuyên nghiệp tự đào tạo bài bản; chính sách bán hàng và gói sản phẩm được thiết kế đa dạng phù hợp với nhu cầu của những phân khúc khách hàng khác nhau;
- (iv) Phát triển nguồn vốn đa dạng để hạn chế rủi ro và đảm bảo chi phí sử dụng vốn tối ưu: bổ sung nguồn vốn quốc tế với chi phí tốt ngoài các nguồn truyền thống là vốn tín dụng từ ngân hàng, trái phiếu và tiền ứng trước từ người mua. Thông qua đó, Công ty gia tăng nguồn lực một cách hiệu quả và an toàn ngoài nguồn vốn tự có, từ đó tài trợ phát triển các Dự án bền vững cũng như hỗ trợ tín dụng cho khách hàng.

4.8.2. Các dự án nổi bật Công ty đã phát triển

4.8.2.1. The EverRich 1 - Dự án khởi đầu lịch sử của Phát Đạt

Tổng quan: The EverRich 1 được chính thức khởi công vào 10/2006 và hoàn thành vượt tiến độ cam kết vào 11/2009. Tọa lạc tại các giao điểm của các Quận 5, 6, 10, 11 và Tân Bình, The EverRich 1 dễ dàng tiếp cận những điểm đến tiêu biểu nhất của TP.HCM, cùng với các tiện ích và hạ tầng vượt trội so với mặt bằng chung của thị trường lúc bấy giờ. Đến nay, dự án vẫn giữ được uy tín và giá trị trên thị trường.



Thông tin dự án:

Tổng diện tích đất: 10.000 m²

Quy mô dự án: Chiều cao của cao ốc 112 m (chưa kể 2 tầng hầm)

Tổng diện tích sàn: 85.645 m²

Mật độ xây dựng: 4.922 m²

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT



Sản phẩm: Cao ốc văn Phòng, thương mại, dịch vụ và căn hộ

Tổng số căn hộ: 300 căn hộ, 20 tầng (khối tháp), tổng diện tích sàn xây dựng 61.035 m².

4.8.2.2. The EverRich 2 – Dự án với kiến trúc độc đáo

Tổng quan: The EverRich 2 thể hiện rất rõ tinh thần duy mỹ – theo đuổi cái đẹp trong triết lý phát triển bất động sản của PDR. Trên những tiêu chuẩn thẩm mỹ theo phong cách kiến trúc Pháp, The EverRich 2 được thiết kế hài hòa với cảnh quan bản địa, tận dụng lợi thế ven sông để tạo nên một không gian đô thị lý tưởng. Dự án nằm trong tổng thể khu quy hoạch của phường Phú Thuận – Quận 7, khu vực có nhiều dự án chung cư cao tầng với quy mô lớn đang được triển khai theo xu hướng xây dựng những khu nhà ở có chất lượng cao, hình thành khu đô thị mới hiện đại nằm trong tam giác phát triển gồm Quận 1, Quận 2 và Quận 7. Dự án được chuyển nhượng để đối tác tiếp tục phát triển.



Thông tin dự án:

Tổng diện tích đất: 112.585 m²

Quy mô dự án: Chiều cao của cao ốc khoảng 152 m

Tổng diện tích sàn: 643.535 m²

Mật độ xây dựng: 25%

Sản phẩm: Căn hộ, Penthouse, Thương mại dịch vụ

Tổng số căn hộ: 3.125 căn hộ và Penthouse.

4.8.2.3. The EverRich 3 – Dự án của không gian sống hoàn hảo

Tổng quan: Cùng với The EverRich 2, The EverRich 3 là dự án có quy mô lớn của PDR tại phường Tân Phú, Quận 7, TP. HCM. Bằng sự hình thành của 2 dự án này, không chỉ diện mạo mà giá trị

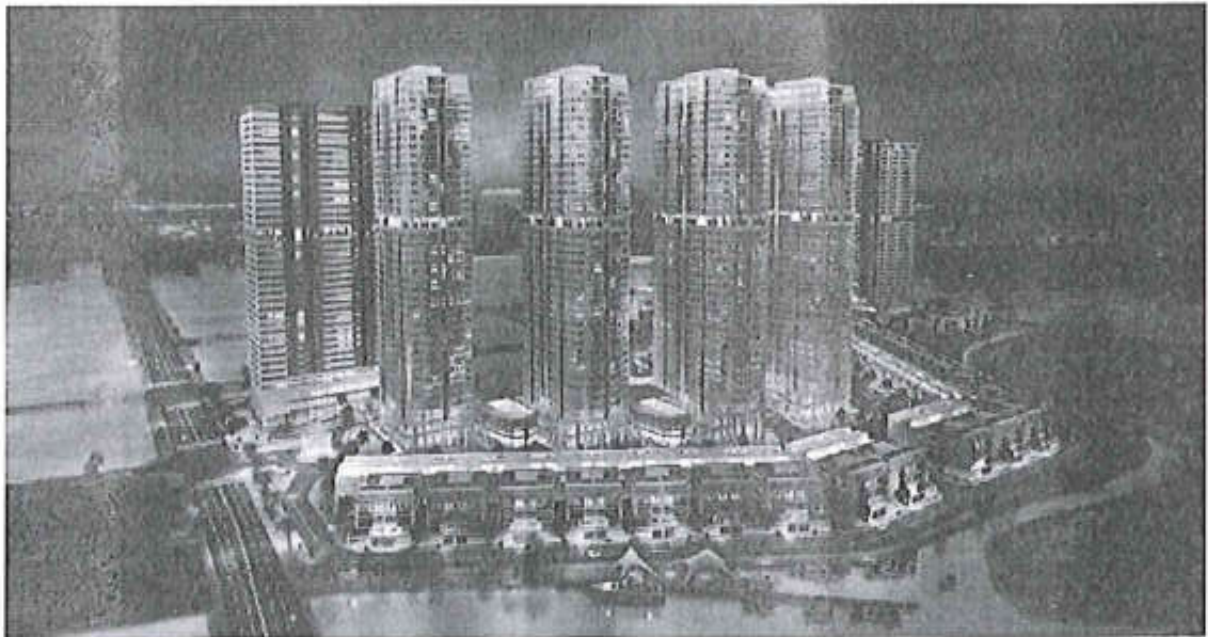
BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT



bất động sản tại đây cũng thay đổi. PDR không chỉ phát triển tạo lập quỹ đất, hoàn thiện thủ tục pháp lý cho dự án mà còn xây dựng cầu Phú Thuận để kết nối khu vực này với khu đô thị sầm uất Phú Mỹ Hưng.

Sở hữu địa thế lý tưởng, hài hòa về phong thủy và cảnh quan, The EverRich 3 là dự án có ưu thế nổi bật về môi trường xanh trên diện tích 9,9ha. The EverRich 3 được kỳ vọng là không gian sống đẳng cấp. Dự án cũng được chuyển nhượng để đối tác tiếp tục phát triển.



Thông tin dự án:

Quy mô dự án: 34 biệt thự ven sông (diện tích từ 200 m² - 430 m²) và 41 nhà phố sang trọng (diện tích từ 144 m² - 343 m²), Khu căn hộ hiện đại, tiện nghi, Khu trung tâm thương mại sầm uất, Trường học đẳng cấp quốc tế, Khu thể thao rộng lớn

Tổng diện tích đất: 99.174,5 m²

Tổng diện tích sàn xây dựng chung cư: 279.185 m²

Tổng diện tích sàn xây dựng thương mại – văn phòng: 154.392,3 m²

Mật độ xây dựng: tối đa 34%

Sản phẩm: căn hộ, văn phòng, thương mại – dịch vụ

Tổng số sản phẩm: 78 lô liên kế, 2.264 căn hộ, 1.536 căn officetel.

4.8.2.4. The EverRich Infinity – Dự án khẳng định thương hiệu của PDR

Tổng quan: PDR nhận diện rõ nhu cầu hiện hữu của thị trường và quyết định điều chỉnh chiến lược, hướng về khu trung tâm TP.HCM với những dự án có quy mô vừa và nhỏ. Đồng thời, PDR vẫn tiếp tục phát huy triết lý duy mỹ, nhân văn và thông điệp môi trường vào không gian sống giữa đô thị sầm uất. Với điều kiện giao thông và đặc thù kinh tế – xã hội hiện tại, các dự án này được thị trường hấp thụ mạnh hơn.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT



The EverRich Infinity được hoàn thành vào 11/2016 và hiện là một trong những dự án căn hộ cao cấp có nhiều lợi thế nhất khu vực trung tâm TP.HCM. Được thiết kế theo mô hình compound khép kín như một resort, The EverRich Infinity mang đến không gian yên bình, tĩnh tại không dễ tìm thấy giữa trung tâm Sài Gòn tấp nập.



Thông tin dự án:

Quy mô dự án 8.050,4 m²

Tổng diện tích sàn: 83.965,88 m²

Mật độ xây dựng: Khối đế là 49,17%, Khối tháp là 31,6%

Sản phẩm: Căn hộ (Bao gồm Penthouse), Căn hộ văn phòng & TMDV

Tổng số căn hộ: 439 căn hộ, 325 căn hộ văn phòng và các căn dịch vụ thương mại

Diện tích căn hộ linh hoạt: Căn hộ từ 73,61 m² đến 376,72 m², Căn hộ văn phòng từ 29,72 m² đến 58,61 m².

4.8.2.5. Phát Đạt Bàu Cã – Dự án mở cửa thị trường Duyên hải miền Trung cho PDR

Tổng quan: Năm 2017 đánh dấu sự đẩy mạnh chiến lược đa dạng hóa sản phẩm, hướng các địa phương mới ngoài thị trường trọng điểm TP.HCM. Trên quy mô 7,7ha gồm 325 nền nhà phố, tọa lạc ngay tại trung tâm TP. Quảng Ngãi, khu dân cư Phát Đạt Bàu Cã được xem như làn gió mới cho thị trường bất động sản địa phương với một dự án được phát triển đồng bộ. Trên đó, dự án cung cấp những tiện ích hàng đầu như hồ bơi, sân thể thao đa năng, vườn BBQ, công viên, khu vui chơi dành cho trẻ em. Đây vốn vẫn còn là những hạng mục xa xỉ tại nhiều thành phố đang phát triển. Nằm trên mặt tiền đường Quang Trung – tuyến đường sầm uất bậc nhất thành phố Quảng Ngãi, dự án không những có vị trí địa lý thuận lợi, cách trung tâm hành chính chỉ vài phút đi

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT



chuyên, cách ga Quảng Ngãi, bến xe, bệnh viện, khu du lịch,... trong bán kính 2 km, rất thuận lợi cho công việc và cuộc sống.



Thông tin dự án:

Tổng diện tích đất: 77.100 m²

Diện tích đất ở: 38.761 m²

Đất giao thông nội bộ: 28.954 m²

Diện tích đất cây xanh: 9.421 m²

Sản phẩm: Đất nền

Tổng số nền: 325 nền.

4.8.2.6. Millennium - Dự án nâng tầm vị thế của PDR

Tổng quan: Millennium tiếp nối định hướng của PDR trong việc tiến về khu trung tâm thành phố khi sở hữu vị trí đất giá tại quận 4, nhìn sang trung tâm quận 1, cách những điểm đến mang tính biểu tượng của Sài Gòn bằng cự ly rất ngắn. Kiến trúc của Millennium hài hòa giữa phong cách hiện đại, năng động và nét đẹp tinh tế của lối sống thượng lưu.



Thông tin dự án:

Dự án gồm 653 căn hộ, 387 căn hộ văn phòng và 17 căn thương mại dịch vụ với tổng diện tích sàn là 87.631m², đã được hoàn thành và bàn giao từ 06/2018

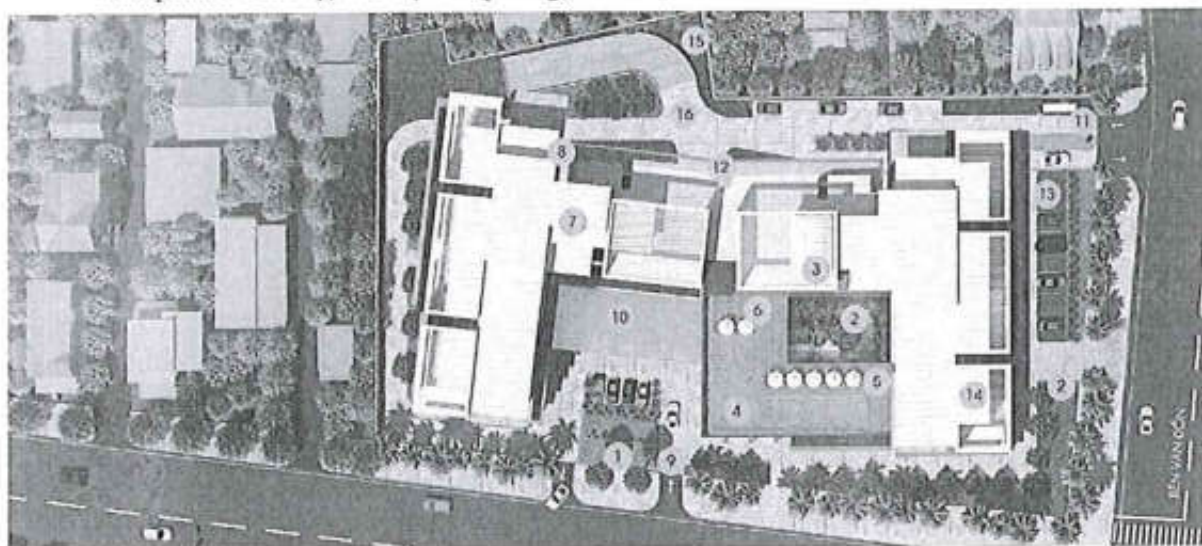
Tổng diện tích đất: 7.302,6 m²

Quy mô dự án: Tòa tháp đôi cao 34 tầng + 3 tầng hầm

Tổng diện tích sàn: 87.631 m²

Mật độ xây dựng: Khối đế 50%, khối tháp 35%

Sản phẩm: Căn hộ, căn hộ văn phòng, TMDV,...



4.8.3. Một số dự án bất động sản lớn mà Công ty đang phát triển

4.8.3.1. Dự án Cadia Quy Nhơn

Tổng quan: Dấu ấn vị thế của Dự án Cadia Quy Nhơn được thể hiện rõ nét khi sở hữu vị trí độc tôn ngay quảng trường trung tâm thành phố với tầm nhìn trực diện biển. Đây là nơi giao thoa các trục nội đô sầm uất như An Dương Vương - Xuân Diệu, Nguyễn Tất Thành, Diên Hồng và cũng là tâm điểm kết nối các địa điểm vui chơi, du lịch, văn hóa cũng như làng nghề truyền thống hàng trăm năm tuổi tại miền di sản đầy bản sắc.

Dự án được định hướng phát triển theo mô hình khách sạn cao cấp và căn hộ du lịch, dự kiến triển khai thi công trong Quý I/2024 và sắp chào bán ra thị trường. Cadia Quy Nhơn hứa hẹn trở thành biểu tượng du lịch mới của Quy Nhơn cùng tiềm năng sinh lời được đánh giá là tốt nhất khu vực.



Thông tin dự án:

Vị trí: Số 1, Ngõ Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, TP Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

Quy mô: 5.246 m²

Diện tích đất thương phẩm: 39.728 m²

Tổng mức đầu tư dự kiến: Condotel khoảng 1.275 tỷ đồng

Sản phẩm: Condotel: 250 phòng; Second home: 590 phòng

Thời gian mở bán: Quý 2/2024

Thời gian bàn giao: Quý 1/2027.

4.8.3.2. Dự án Nhơn Hội New City

Tổng quan: Nhơn Hội New City chính là “trung tâm của trung tâm” khi sở hữu vị trí đắc địa, hạ tầng thuận lợi nhờ các tuyến giao thông huyết mạch và đường bay quốc tế, sẽ trở thành điểm đến không chỉ của các nhà đầu tư mà còn là của những con người kiếm tìm những giá trị tự nhiên vĩnh cửu.

Với địa lý là một bán đảo, Nhơn Hội là bán giao hòa giữa rừng và biển, giữa thiên nhiên và con người, mang đến không gian sống trong lành, xanh sạch với nhiều tiện ích liền kề của một khu đô thị tương lai như công viên sinh thái 5 ha kết hợp hồ bơi và khu vui chơi, thể thao, trường học, bệnh viện,...



Thông tin dự án:

Dự án: Nhơn Hội - New City (Phân Khu 4)

Quy mô dự án: 341.600 m²

Tổng không gian xanh: Hơn 1,2 ha

Sản phẩm: Đất nền/ căn hộ

Tổng số nền liền kề/ thương mại: 1.308 nền; 961 nền đất liền kề; 347 nền đất liền kề thương mại – shophouse; hỗn hợp chung cư: 40 tầng

Thời gian mở bán: Quý 2/2019

Thời gian bàn giao: từ Quý 3/2020.

4.8.4. Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ

Bảng 8: Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất các năm 2022, 2023 và Quý I/2024

Đơn vị tính: Triệu đồng

Doanh thu thuần từ các nhóm sản phẩm, dịch vụ	Năm 2022		Năm 2023		Quý I/2024	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Doanh thu chuyên nhượng đất	1.481.236	98,45%	535.000	86,64%		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.320	0,89%	71.587	11,59%		
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	9.518	0,63%	10.928	1,77%	2.863	1,76%
Doanh thu chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	500	0,03%				
Doanh thu chuyển nhượng căn hộ					159.334	98,24%
Tổng doanh thu thuần	1.504.574	100%	617.515	100%	162.197	100%

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022, 2023 được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý I/2024 của Công ty Phát Đạt

BẢN CÁO BẠCH**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**

Trong giai đoạn 2021 - 2022, Phát Đạt ghi nhận kết quả kinh doanh giảm sút do khó khăn chung của ngành bất động sản, Công ty bước vào giai đoạn chuyển tiếp cho chu kỳ mới, chuẩn bị quỹ đất, pháp lý dự án cho giai đoạn tiếp theo. Doanh thu thuần hợp nhất năm 2022 của Công ty đạt 1.504.574 triệu đồng, giảm 58,4% so với năm 2021, tiệm cận với chỉ tiêu đã được điều chỉnh như mức của kế hoạch 2020. Trong đó, doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản tiếp tục là mảng kinh doanh cốt lõi ghi nhận 1.481.236 triệu đồng, chiếm 98,45% cơ cấu tổng doanh thu thuần, chủ yếu đến từ bàn giao dự án Nhơn Hội. Qua năm 2023, trọng tâm doanh thu vẫn đến từ doanh thu chuyển nhượng bất động sản khi ghi nhận 535.000 triệu đồng, chiếm 86,64% cơ cấu tổng doanh thu thuần, chủ yếu tiếp tục đến từ bàn giao 2 block Khu cao tầng thuộc Dự án Đầu tư phát triển khu đô thị tại Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch Sinh thái Nhơn Hội, tỉnh Bình Định.

Trong Quý I/2024, trọng tâm doanh thu đến từ chuyển nhượng căn hộ, chiếm 98,24% cơ cấu tổng doanh thu thuần đến từ việc kinh doanh Block B1 của dự án Astral City.

Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất các năm 2022, 2023 và Quý I/2024

Đơn vị tính: Triệu đồng

Lợi nhuận gộp từ các nhóm sản phẩm, dịch vụ	Năm 2022		Năm 2023		Quý I/2024	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Lợi nhuận gộp chuyển nhượng đất	1.270.003	84,4%	478.665	77,51%		
Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ	1.567	0,1%	58.381	9,45%		
Lợi nhuận gộp cho thuê bất động sản đầu tư	5.284	0,4%	6.653	1,08%	1.919	1,19%
Lợi nhuận gộp chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	418	-				
Lợi nhuận từ chuyển nhượng căn hộ					159.334	98,81%
Tổng lợi nhuận gộp	1.277.272	84,9%	543.699	88,04%	161.253	99,41%

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022, 2023 được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý I/2024 của Công ty Phát Đạt

Về mặt sản phẩm và sự hiện diện trên thị trường, sau khi sắp xếp lại danh mục đầu tư, PDR tập trung cho các dự án có khả năng được thị trường hấp thụ nhanh. Do đó trong năm 2022, biên lợi nhuận gộp của Phát Đạt đã có sự bứt phá, chủ yếu đến từ đóng góp của hoạt động chuyển nhượng đất, vốn là nguồn lợi nhuận chính của Công ty. Cụ thể, từ năm 2021, PDR đã tham gia chuyển nhượng các dự án khu cao tầng thay vì tập trung vào các dự án đất nền và khu thấp tầng. Các dự án khu cao tầng có giá bán cao hơn nên lợi nhuận gộp của PDR tăng mạnh từ 76,3% trong năm 2021 lên đến 84,9% trong năm 2022, và 88,04% trong năm 2023.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT



Trong Quý I/2024, Công ty thực hiện nghiệp vụ kinh doanh sản BĐS khi mua si Block BI dự án Astral City từ Chủ đầu tư Dự án và chuyển nhượng si lại cho đối tác kinh doanh phân phối sản phẩm. Theo các thông lệ kế toán, BCTC Quý I/2024 ghi nhận doanh thu là phần chênh lệch giữa giá mua và giá bán cho các sản phẩm này, không ghi nhận giá vốn. Do đó biên lợi nhuận gộp cho giao dịch này được thể hiện là 100%.

4.8.5. Các hợp đồng lớn

(Phần còn lại của trang này được chú ý để trống)

Bảng 10: Các hợp đồng lớn Công ty đã thực hiện ký kết từ năm 2022 tới nay

Stt	Tên dự án	Đối tác	Nội dung thực hiện hợp đồng	Số hợp đồng	Ngày ký	Giá trị Hợp đồng (bao gồm VAT)	Tình trạng	Mối quan hệ với NNB, CĐL (nếu có)
Năm 2022								
1	Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp (Phước Hải)	Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đua Fat	Thi công cọc khoan nhồi Zone 1, 2	04/2022/HĐ/SE RENITY-MSXD	17/01/2022	108.249.647.427	Đang thực hiện	Không có
2	Tòa nhà văn phòng trụ sở Phát Đạt Group (39 Phạm Ngọc Thạch)	Công ty Cổ Phần Xây Dựng Central	Thi công phần móng, kết cấu hầm, kết cấu thân và ống âm cơ điện	PDR.QLHD-CT/HD/2022/Q0 3-VPPD-01	29/03/2022	53.745.335.451	Đã thực hiện	Không có
3	Tòa nhà văn phòng (70 Phạm Ngọc Thạch)	Công ty TNHH Xây dựng Huy Thước	Tổng thầu thi công hoàn thiện	SXC-HT/HD/2022/Q0 3-70PO	06/06/2022	13.697.584.719	Đang thực hiện	Không có
4	Trung tâm thương mại dịch vụ, khách sạn cao cấp - khối khách sạn (dự án Ngõ Mây)	Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	Cọc đại trà và tường vây	NM/KMS-TA/HĐ/2022/N M-03	25/07/2022	90.584.876.724	Đang thực hiện	Không có

Stt	Tên dự án	Đối tác	Nội dung thực hiện hợp đồng	Số hợp đồng	Ngày ký	Giá trị Hợp đồng (bao gồm VAT)	Tình trạng	Mối quan hệ với NNB, CDL (nếu có)
5	Khu Resort and Spa Marriott Hội An	Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Unicons	Xây tô và hoàn thiện khu vực hậu cần	AD.MSXĐ2-UNI/HD/2022/MHA-01	06/10/2022	234.619.623.553	Đang thực hiện	Không có
6	Khu Resort and Spa Marriott Hội An	Công ty Cổ Phần Trang Trí Nội Thất Sen	Hoàn thiện nội thất phòng khách điển hình	ADC/QLHD-SEN/HD/2022/QNA-MHA1-01	11/10/2022	199.900.654.612	Đang thực hiện	Không có
7	Tòa nhà văn phòng trụ sở Phát Đạt Group (39 Phạm Ngọc Thạch)	Công Ty TNHH Thăng Máy Otis Việt Nam	Hợp đồng thi công tháng máy DA 39PNT	PDR.QLHD-OTIS/HĐ/2022/Q03_VPPD-02	08/11/2022	9.180.000.000	Đang thực hiện	Không có
8	197 Điện Biên Phủ	Công Ty Cổ Phần Tư Vấn Và Thiết Kế D&B	Tư vấn thiết kế dự án 197 Điện Biên Phủ	PDR.QLHD-DB.NH.2022.QB H_197D-01	24/11/2022	2.000.000.000	Đã thực hiện	Không có
9	Khu Resort and Spa Marriott Hội An	Công ty Cổ Phần Euro Window	Thi công mặt dựng	ADC/QLHD-EUW/HD/2022/QNA-MHA1-03	30/12/2022	20.240.000.000	Đang thực hiện	Không có
Năm 2023								
1	Văn phòng Công ty	Công Ty TNHH Hakuodo Việt Nam	Hợp đồng quảng cáo	C-HV-4708	18/01/2023	6.024.448.158	Đã thực hiện	Không có

Sst	Tên dự án	Đối tác	Nội dung thực hiện hợp đồng	Số hợp đồng	Ngày ký	Giá trị Hợp đồng (bao gồm VAT)	Tình trạng	Mối quan hệ với NNB, CDL (nếu có)
2	Tòa nhà văn phòng trụ sở Phát Đạt Group (39 Phạm Ngọc Thạch)	Công Ty TNHH Kone Việt Nam	Cung cấp và lắp đặt thang nâng ô tô	0506/2023/PD-DTQ/HD	05/06/2023	4.212.000.000	Đang thực hiện	Không có
3	Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị Bắc Hà Thanh	Công ty Cổ phần Việt Quốc	Dịch vụ tư vấn giám sát thi công công trình	MPDR.QLHD-VQ/HD/2023-01/BD1-BHT1	08/06/2023	2.555.499.540	Đang thực hiện	Không có
4	Tòa nhà văn phòng trụ sở Phát Đạt Group (39 Phạm Ngọc Thạch)	Công ty Cổ phần Xây dựng Central	Cung cấp và lắp đặt hệ thống cơ - điện	MPDR.QLHD-CT/HD/2023-01/Q03_VPPD	15/07/2023	43.849.053.591	Đang thực hiện	Không có
5	Văn phòng Công ty	Công Ty TNHH Mật Trời Vàng	Quảng cáo tại Sân bay Tân Sơn Nhất	84/HDDVQC/2023/GS-PDR	30/07/2023	9.748.114.461	Đang thực hiện	Không có
6	Tòa nhà văn phòng trụ sở Phát Đạt Group (39 Phạm Ngọc Thạch)	Công Ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Thái Bình	Thi công xây dựng ốp lát đá ngoài nhà tòa nhà 39PNT	PDR.QLHD-CT/HD/2023/Q03_VPPD-2408	24/08/2023	4.650.569.976	Đang thực hiện	Không có
7	Tòa nhà văn phòng trụ sở Phát Đạt Group (39 Phạm Ngọc Thạch)	Công Ty Cổ Phần Kính Việt	Cung cấp vật tư và thi công mặt dựng	2808/QLHD/39PNT/HD/TCMD/PD-KV	28/08/2023	10.889.624.754	Đang thực hiện	Không có

Stt	Tên dự án	Đối tác	Nội dung thực hiện hợp đồng	Số hợp đồng	Ngày ký	Giá trị Hợp đồng (bao gồm VAT)	Tình trạng	Mối quan hệ với NNB, CDDL (nếu có)
8	Tòa nhà văn phòng trụ sở Phát Đạt Group (39 Phạm Ngọc Thạch)	Công Ty TNHH Nội Thất Thái Việt	Thi công nội thất	MPDR.QLHD-TV/HD/2023-05/Q03_VPPD	05/09/2023	34.020.000.000	Đang thực hiện	Không có
9	Tòa nhà văn phòng trụ sở Phát Đạt Group (39 Phạm Ngọc Thạch)	Công Ty TNHH Giải Pháp Thiết Kế & Xây Dựng Công Trình Xanh	Thi công hoàn thiện kiến trúc, cảnh quan tòa nhà 39PNT	MPDR.QLHD-CTX/HD/2023-04/Q03_VPPD	05/09/2023	19.262.622.681	Đang thực hiện	Không có
10	Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh	Công ty Cổ phần xây dựng TC Bình Định	Gói thầu: Thi công san nền	MPDR.QLHD-TC/HD/2023-06/BD1-BHT1	19/10/2023	385.506.000.000	Đang thực hiện	Không có
11	Tòa nhà văn phòng trụ sở Phát Đạt Group (39 Phạm Ngọc Thạch)	Công Ty TNHH Tập đoàn RITA Võ	Cung cấp và lắp đặt nội thất	MPDR.QLHD-RTV/2023-02/Q03-VPPD	25/10/2023	1.067.131.744	Đang thực hiện	Không có
12	Tòa nhà văn phòng trụ sở Phát Đạt Group (39 Phạm Ngọc Thạch)	Công ty Cổ Phần Giải Pháp Chiếu Sáng Navitek	Cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị chiếu sáng cảnh quan và mặt dựng	MPDR.QLHD-NAVITEK/HD/2023-05/Q03_VPP	24/11/2023	4.793.996.612	Đang thực hiện	Không có

Stt	Tên dự án	Đối tác	Nội dung thực hiện hợp đồng	Số hợp đồng	Ngày ký	Giá trị Hợp đồng (bao gồm VAT)	Tình trạng	Mối quan hệ với NNB, CDL (nếu có)
Quý I/2024								
1	Bắc Hà Thanh	Công ty TNHH Xây dựng Thương Mại Dịch vụ Hợp Nhất	Xây dựng thô và hoàn thiện ngoài nhà của 43 căn	MPDR.QLHD-HN/HĐ/2024-05/BD1_BHT	28/02/2024	138.854.818.734	Đang thực hiện	Không có
2	Bắc Hà Thanh	Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư Lộc Phát	Thi công công viên ven sông, công viên nội khu và mảng xanh cách ly	MPDR.QLHD-LP/HĐ/2024-04/BD1_BHT	02/02/2024	185.526.413.010	Đang thực hiện	Không có
3	Bắc Hà Thanh	Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư Lộc Phát	Xây dựng thô và hoàn thiện ngoài nhà của 49 căn	MPDR.QLHD-LP/HĐ/2024-03/BD1_BHT	26/01/2024	159.595.573.410	Đang thực hiện	Không có
4	Bắc Hà Thanh	Liên danh Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 và Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư Lộc Phát	Hạ tầng kỹ thuật – Gói thầu số 2 – Giai đoạn 1	MPDR.QLHD-620/HĐ/2024-02/BD1_BHT	19/01/2024	65.515.762.985	Đang thực hiện	Không có

Stt	Tên dự án	Đối tác	Nội dung thực hiện hợp đồng	Số hợp đồng	Ngày ký	Giá trị Hợp đồng (bao gồm VAT)	Tình trạng	Mối quan hệ với NNB, CDDL (nếu có)
5	Bắc Hà Thanh	Liên danh Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 và Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư Lộc Phát	Hạ tầng kỹ thuật - Giai đoạn 2	MPDR.QLHD-620/HD/2024-06/BD1_BHT	19/01/2024	151.355.741.095	Đang thực hiện	Không có

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Ghi chú: Công ty không có hợp đồng nào đã ký kết trong thời gian từ năm 2022 đến năm Quý I/2024 mà chưa triển khai thực hiện

4.8.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Bảng 11. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn của Công ty từ năm 2022 tới nay

Stt	Tên đối tác	Sản phẩm/dịch vụ	Giá trị giao dịch	% Giá trị giao dịch trên doanh thu/doanh số bán hàng (mua hàng)	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với NNB, CDDL (nếu có)
A. KHÁCH HÀNG LỚN						
Năm 2022						
1	Công ty TNHH Bất động sản ORION	Chuyển nhượng cổ phần Công ty Sài Gòn-KL	798.000.000.000	14,22%	Năm 2022	Không có
2	Kiều Xuân Hùng	Chuyển nhượng cổ phần Công ty Địa Ốc Hòa Bình	122.403.039.106	2,18%	Năm 2022	Không có
3	Công ty CP Bất động sản BDK	Chuyển nhượng 1 phần dự án Nhom Hội Cao Tầng	574.000.000.000	10,23%	Năm 2022	Không có

Stt	Tên đối tác	Sản phẩm/dịch vụ	Giá trị giao dịch	% Giá trị giao dịch trên doanh thu/doanh số bán hàng (mua hàng)	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với NNB, CĐL (nếu có)
4	Công ty TNHH Bất động sản LYRA	Chuyển nhượng cổ phần Công ty Sài Gòn-KL	950.000.000.000	16,93%	Năm 2022	Không có
5	Công ty TNHH Bất động sản EDK	Chuyển nhượng 1 phần dự án Nhơn Hội Cao Tầng	521.000.000.000	9,28%	Năm 2022	Không có
6	Công ty CP Khu du lịch và Khách sạn Bình Minh	Chuyển nhượng 1 phần dự án Nhơn Hội Cao Tầng	50.000.000.000	0,89%	Năm 2022	Không có
7	Công ty CP Đầu tư phát triển giáo dục HUTECH	Chuyển nhượng cổ phần Công ty Địa Ốc Hòa Bình	1.090.355.000.000	19,43%	Năm 2022	Không có
8	Công ty TNHH Bất động sản GDK	Chuyển nhượng 1 phần dự án Nhơn Hội Cao Tầng	322.000.000.000	5,74%	Năm 2022	Không có
9	Công ty TNHH Bất động sản GEMINI	Chuyển nhượng cổ phần Công ty Sài Gòn-KL	988.000.000.000	17,60%	Năm 2022	Không có
Năm 2023						
1	Công ty CP Đầu tư Bất động sản Du Lịch An Điền	Dịch vụ tư vấn quản lý dự án	2.281.430.539	0,07%	Năm 2023	Không có
2	Công ty CP DV Quản Lý Toàn Tâm	Dịch vụ gửi xe EverRich Infinity	11.920.790.100	0,38%	Năm 2023	Không có
3	Công ty CP Địa ốc Sài Gòn - KL	Dịch vụ tư vấn phát triển dự án	64.640.762.514	2,07%	Năm 2023	Không có
4	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Synergy Nha Trang	Dịch vụ tư vấn quản lý dự án	8.691.200.294	0,28%	Năm 2023	Không có
5	Công ty TNHH Bất động sản VEGA	Chuyển nhượng cổ phần Công ty Sài Gòn-KL	1.058.720.000.000	33,95%	Năm 2023	Không có

Stt	Tên đối tác	Sản phẩm/dịch vụ	Giá trị giao dịch	% Giá trị giao dịch trên doanh thu/doanh số bán hàng (mua hàng)	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với NNB, CĐL (nếu có)
6	Công ty TNHH Phát Đạt Holdings	Chuyển nhượng cổ phần Công ty Phát Đạt Khu Công Nghiệp	1.413.000.000.000	45,30%	Năm 2023	Bên liên quan Chủ tịch HĐQT
7	Công ty CP Bất động sản ADK	Chuyển nhượng 1 phần dự án Nhom Hội Cao Tầng	535.000.000.000	17,15%	Năm 2023	Không có
Quý I/2024						
1	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm	Dịch vụ gửi xe EverRich Infinity	2.988.012.933	0,5%	Năm 2024	Không có
2	Công ty CP Kinh Doanh Và Dịch Vụ Bất Động Sản Realty Holdings	Bán căn hộ dự án Astral	605.604.500.679	99,5%	Năm 2024	Không có
B						
NHÀ CUNG CẤP LỚN						
Năm 2022						
1	Công ty CP Đầu tư và Phát triển hạ tầng 620	Thi công xây dựng dự án Nhom Hội	91.696.274.222	15,94%	Năm 2022	Không có
2	Công ty TNHH LM Capital	Dịch vụ tư vấn tài chính	18.836.769.044	3,27%	Năm 2022	Không có
3	Trung tâm phát triển quỹ đất Bình Định	Chi phí giải phóng mặt bằng dự án Bắc Hà Thanh	65.499.484.757	11,38%	Năm 2022	Không có
4	Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (TCS Group)	Dịch vụ tư vấn phát hành trái phiếu	20.510.500.000	3,56%	Năm 2022	Không có
5	Công ty CP Xây Dựng Central	Thi công xây dựng văn phòng 39 Phạm Ngọc Thạch	17.195.750.817	2,99%	Năm 2022	Không có
6	Cty TNHH MTV Cơ Khí và Xây Dựng Thiên An	Thi công xây dựng văn phòng 39 Phạm Ngọc Thạch	21.359.036.652	3,71%	Năm 2022	Không có



Stt	Tên đối tác	Sản phẩm/dịch vụ	Giá trị giao dịch	% Giá trị giao dịch trên doanh thu/doanh số bán hàng (mua hàng)	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với NNB, CBL (nếu có)
7	Tập Đoàn Công Nghiệp - Viễn Thông Quân Đội	Dịch vụ thuê văn phòng Viettel	24.128.166.422	4,19%	Năm 2022	Không có
8	Công ty CP Chứng Khoán Bản Việt	Dịch vụ tư vấn phát hành trái phiếu	20.900.000.000	3,63%	Năm 2022	Không có
Năm 2023						
1	Công ty TNHH Hakuhodo Việt Nam	Dịch vụ quảng cáo	6.024.448.158	2,15%	Năm 2023	Không có
2	Công ty CP Dịch Vụ Du Lịch & Thương Mại TST	Dịch vụ Teambuilding 2022	7.285.695.105	2,60%	Năm 2023	Không có
3	Công ty TNHH Nội Thất Thái Việt	Nội thất văn phòng	13.642.857.836	4,88%	Năm 2023	Không có
4	Trung tâm phát triển quỹ đất Bình Định	Chi phí giải phóng mặt bằng dự án Bắc Hà Thanh	24.478.591.000	8,75%	Năm 2023	Không có
5	Tập Đoàn Công Nghiệp - Viễn Thông Quân Đội	Dịch vụ thuê văn phòng Viettel	21.438.045.923	7,66%	Năm 2023	Không có
6	Công ty CP Xây Dựng Central	Thi công xây dựng văn phòng 39 Phạm Ngọc Thạch	54.690.834.234	19,54%	Năm 2023	Không có
7	Công Ty TNHH Giải Pháp Thiết Kế & Xây Dựng Công Trình Xanh	Dịch vụ thiết kế văn phòng 39 Phạm Ngọc Thạch	10.867.988.154	3,88%	Năm 2023	Không có
Quý I/2024						
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Central	Thi công xây dựng văn phòng 39 Phạm Ngọc Thạch	6.701.534.956	1,2%	Năm 2024	Không có

Stt	Tên đối tác	Sản phẩm/dịch vụ	Giá trị giao dịch	% Giá trị giao dịch trên doanh thu/doanh số bán hàng (mua hàng)	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với NNB, CDDL (nếu có)
2	Công ty TNHH Landarch	Thị công dự án dự án Nhơn Hội	2.224.129.594	0,4%	Năm 2024	Không có
3	Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân Đội	Thuê tòa nhà văn phòng	5.351.248.553	0,9%	Năm 2024	Không có
4	Công ty TNHH Mặt Trời Vàng	Chi phí tiếp thị quảng cáo	2.083.321.780	0,4%	Năm 2024	Không có
5	Công ty TNHH Nội Thất Thái Việt	Nội thất văn phòng phòng 39 Phạm Ngọc Thạch	11.521.227.321	2,0%	Năm 2024	Không có
6	Công ty CP Kính Việt	Thị công lắp đặt mặt dựng văn phòng 39 Phạm Ngọc Thạch	1.942.347.861	0,3%	Năm 2024	Không có
7	Công ty TNHH Giải Pháp Thiết Kế & Xây Dựng Công Trình Xanh	Dịch vụ thiết kế văn phòng 39 Phạm Ngọc Thạch	4.739.199.885	0,8%	Năm 2024	Không có
8	Công ty CP Xây Dựng TC Bình Định	Thị công xây dựng dự án Bắc Hà Thanh	65.879.307.719	11,4%	Năm 2024	Không có
9	Công ty TNHH Tổng Công ty Công Nghệ Và Giải Pháp CMC	Thị công xây dựng văn phòng 39 Phạm Ngọc Thạch	4.958.454.600	0,9%	Năm 2024	Không có
10	Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	Mua căn hộ dự án Astral	430.336.880.000	74,7%	Năm 2024	Không có
11	Công Ty TNHH Trang Trí Nội Thất Galaxy ID	Thị công xây dựng dự án Thuận An 1	7.212.559.939	1,3%	Năm 2024	Không có
12	Công Ty Cổ Phần Thiết Kế Và Xây Dựng TTID	Tư vấn thiết kế dự án Thuận An 2	590.945.760	0,1%	Năm 2024	Không có

Stt	Tên đối tác	Sản phẩm/dịch vụ	Giá trị giao dịch	% Giá trị giao dịch trên doanh thu/doanh số bán hàng (mua hàng)	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với NNB, CDDL (nếu có)
13	Công ty TNHH Xây Dựng - Điện - TM Tin Phát	Thi công lắp đặt trạm điện dự án Thuận An 2	1.458.653.400	0,3%	Năm 2024	Không có
14	Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Vertical Studio	Tư vấn thiết kế dự án Thuận An 1	1.331.842.488	0,2%	Năm 2024	Không có
15	Công Ty Cổ Phần Tư Vấn Đầu Tư Và Thiết Kế Xây Dựng Việt Nam	Tư vấn thẩm tra thiết kế dự án Thuận An 1	695.304.000	0,1%	Năm 2024	Không có
16	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Quốc Tế	Thiết kế dự án Thuận An 1	2.840.125.680	0,5%	Năm 2024	Không có
17	Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát triển hạ tầng 620	Thi công xây dựng dự án Thuận An 1	1.793.076.180	0,3%	Năm 2024	Không có

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

4.8.7. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành (7):

4.8.7.1. Vị thế của Tổ chức phát hành so với các Doanh nghiệp khác trong ngành:

Phát Đạt là một trong những công ty phát triển nhanh trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. So với các đơn vị khác cùng ngành, hiện tại Công ty đang dẫn đầu thị trường phân phối dự án tại các trung tâm kinh tế mới trên cả nước như: Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Bình Định, Vũng Tàu và là một trong những đơn vị mạnh về phân phối và môi giới căn hộ tại TP.HCM, Bình Dương với uy tín đã được đảm bảo qua chuỗi dự án EverRich.

- **Về năng lực tài chính:** Tổ Chức Phát Hành đã trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu về uy tín trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản, đến cuối năm 2023 với tổng số vốn điều lệ đạt 7.388 tỷ đồng và tổng tài sản ước tính 21.067 tỷ đồng. Công ty có cơ cấu cổ đông và Ban lãnh đạo năng động, có mối quan hệ lâu dài với các tổ chức tín dụng, tạo ra lợi thế về tài chính và tiềm lực vốn cho Công ty để huy động đầu tư vào các dự án. Năng lực tài chính giúp Công ty bảo đảm được tỷ lệ an toàn vốn, nâng cao khả năng cung cấp vốn cho các dự án và có thể đồng thời thực hiện nhiều dự án để phục vụ nhu cầu của khách hàng và bảo đảm tiến độ thời gian hoàn thành.
- **Về thị trường hoạt động:** Hiện tại, thị trường hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty chủ yếu là Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu và Bình Định. Trong thời gian tới, Công ty sẽ chú trọng mở rộng ra các dự án tại các trung tâm kinh tế mới của cả nước như Đà Nẵng với quỹ đất dự kiến phát triển đạt 3.116 ha.
- **Về thương hiệu:** Sau hai thập kỷ hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, Phát Đạt đã trở thành một trong những nhà đầu tư phát triển bất động sản hàng đầu có danh tiếng tại Việt Nam. Công ty đã đạt được nhiều thành tựu đáng kể, được xã hội công nhận thông qua một loạt giải thưởng uy tín, bao gồm bằng khen từ TP Hồ Chí Minh vào năm 2010, bằng khen từ Thủ tướng Chính phủ vào năm 2015, xuất hiện trong Top 500 doanh nghiệp lớn nhất năm 2018 và được vinh danh là Nhà phát triển dự án tốt nhất TP Hồ Chí Minh vào năm 2019. Nhờ những đóng góp tích cực cho kinh tế - xã hội, Công ty đã khẳng định được vị thế của một doanh nghiệp uy tín và có trách nhiệm trên thị trường bất động sản cả trong nước và quốc tế.
- **Về hệ thống phân phối:** Hệ thống phân phối của Phát Đạt được kết hợp giữa mô hình bán lẻ tự phân phối của Phát Đạt thông qua công ty liên kết Commonwealth Properties và sự hợp tác chiến lược với Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi – một trong những công ty có thị phần môi giới lớn hiện nay.
- **Về nguồn nhân lực:** Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt, Hội đồng quản trị và Ban điều hành là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực quản trị các dự án, hoạt động kinh doanh bất động sản, có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố kinh nghiệm kinh doanh với kỹ năng quản trị Công ty. Phát Đạt có đội ngũ cán bộ quản lý điều hành có trình độ đại học, sau đại học giàu kinh nghiệm, cán bộ kinh doanh có chuyên môn sâu, nhanh nhạy và am hiểu thị trường luôn gắn bó với Công ty qua những năm hoạt động. Sự tập trung và thống nhất quản lý nguồn nhân lực này là một lợi thế khá lớn của Công ty so với các công ty khác.

4.8.7.2. Triển vọng phát triển ngành:

Ngành bất động sản tại Việt Nam đang có triển vọng phát triển hấp dẫn trong thời gian tới nhờ vào nền tảng kinh tế vĩ mô cũng như chính trị ổn định, cơ cấu dân số vàng, quá trình đô thị hóa nhanh

và sự hỗ trợ của các chính sách mới từ Luật Kinh doanh Bất động sản (BDS) và Luật đất đai sửa đổi:

- **Tăng trưởng kinh tế và ổn định chính sách:** Việt Nam đã duy trì tốc độ tăng trưởng kinh tế ổn định trong nhiều năm qua. Điều này tạo ra môi trường thuận lợi cho phát triển ngành bất động sản, khi có nhu cầu tăng cao về nhà ở, văn phòng, thương mại và du lịch.
- **Đô thị hóa và tăng dân số:** Quá trình đô thị hóa ngày càng gia tăng ở Việt Nam, đi kèm với tốc độ tăng dân số đô thị nhanh chóng. Việt Nam là quốc gia có tốc độ tăng trưởng dân số khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới với tốc độ tăng trưởng trung bình hàng năm ở mức 1,02%/năm trong vòng 10 năm trở lại đây. Trong cơ cấu dân số Việt Nam, tỷ trọng dân số trẻ trong độ tuổi lao động luôn chiếm trên 50%, là nhân tố làm tăng mọi nhu cầu của xã hội, trong đó có BDS nhà ở. Tốc độ đô thị hóa của Việt Nam trong 5 năm qua ở mức cao với mục tiêu giai đoạn 2021-2030 đạt tỷ lệ đô thị hóa toàn quốc đạt từ 50-52% với ít nhất ba đô thị đạt chuẩn quốc tế.
- **Đầu tư từ nước ngoài:** Việt Nam đã thu hút một lượng lớn đầu tư từ nước ngoài nhờ vào làn sóng chuyển dịch chuỗi cung ứng toàn cầu từ Trung Quốc qua Việt Nam. Sự gia tăng nguồn vốn FDI vào Việt Nam đồng nghĩa với việc gia tăng các công ty có vốn đầu tư nước ngoài mới hoạt động tại Việt Nam, lực lượng lao động từ nông thôn ra thành phố, cộng với sự tăng trưởng lực lượng lao động và chuyên gia từ nước ngoài hỗ trợ cho nhu cầu về nhà ở.
- **Thúc đẩy phát triển khu vực:** Chính phủ Việt Nam đang tập trung vào việc phát triển khu vực và cơ sở hạ tầng. Các dự án phát triển khu đô thị mới, cơ sở hạ tầng giao thông, các khu công nghiệp và khu du lịch được đẩy mạnh. Điều này tạo điều kiện thuận lợi cho sự phát triển của các dự án BDS mới có đầy đủ tiện ích và có kết nối trực tiếp với các trung tâm kinh tế lớn trên cả nước.
- **Hệ thống pháp lý đang dần được cải thiện:** Luật Kinh doanh BDS và Luật Nhà ở sửa đổi đã có tác động đáng kể đến thị trường BDS. Các chính sách mới thúc đẩy phát triển các dự án BDS bền vững, khuyến khích phát triển các dự án BDS bền vững, bao gồm việc đẩy mạnh sử dụng các nguồn năng lượng tái tạo, xanh, xây dựng các khu đô thị thông minh và bảo vệ môi trường. Điều này đồng thời tạo ra cơ hội kinh doanh và tăng giá trị cho các dự án BDS đáp ứng các tiêu chí bền vững. Ngoài ra việc sửa đổi các văn bản này đã khắc phục vấn đề đất đai và quy hoạch, đảm bảo sự minh bạch và công bằng trong việc cấp phép sử dụng đất, giải quyết tranh chấp đất đai, và cải thiện quy hoạch đô thị. Điều này giúp tạo ra môi trường ổn định và đáng tin cậy cho các nhà đầu tư và người mua trong thị trường BDS.

Có thể thấy, thị trường BDS Việt Nam sở hữu tiềm năng phát triển dài hạn. Với sự tăng trưởng kinh tế, đô thị hóa, đầu tư từ nước ngoài, phát triển khu vực, quy định pháp lý cải thiện và sự phát triển du lịch, ngành này đang tạo ra nhiều cơ hội mới và thu hút sự quan tâm từ các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

4.8.7.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ chức phát hành so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới

Hiện tại, hoạt động kinh doanh chủ yếu của Phát Đạt là môi giới và kinh doanh bất động sản. Định hướng trong tương lai của Phát Đạt là:

(7) Các thông tin và số liệu dựa trên đánh giá từ Phòng Nghiên cứu, Phòng Phát triển dự án của Công ty và đội Phân tích của đơn vị tư vấn

- Đa dạng hóa sản phẩm một cách hiệu quả với các loại hình đất nền, khu căn hộ, biệt thự, sản phẩm BĐS du lịch - nghỉ dưỡng,... sát thực với nhu cầu phát triển của địa phương.
- Nâng cao năng lực quản trị, quỹ đất và tiềm lực tài chính để đảm bảo khả năng đáp ứng tương đương với kế hoạch phát triển dự án - cả về lượng và chất.
- Phát triển doanh nghiệp trở thành môi trường có giá trị văn hóa, nhân văn và cân bằng lợi ích cho tất cả bên liên quan, từ cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng, nhà cung cấp đến nhân viên và cộng đồng.

Lĩnh vực kinh doanh BĐS đang hứa hẹn mang đến nhiều triển vọng trong những năm tới, nhờ vào sự phát triển ngày càng mạnh mẽ của nền kinh tế Việt Nam và sự điều chỉnh của chính sách nhằm thúc đẩy ngành này. Ban lãnh đạo của Công ty đã nhận thức được rằng các mục tiêu phát triển của Công ty đi đôi với triển vọng tiềm năng của ngành và cũng phù hợp với chính sách và xu hướng phát triển chung của nền kinh tế.

4.9. Hoạt động Marketing

Trong các năm qua, Công ty tiếp tục nỗ lực củng cố vị thế và uy tín thương hiệu đến cộng đồng kinh doanh, giới tài chính, các nhà đầu tư, giới quan sát thị trường BĐS,... và mở rộng nhóm khách hàng mục tiêu cá nhân.

Hoạt động truyền thông- tiếp thị của Công ty được thực hiện trên tiêu chí phù hợp với nhu cầu phát triển kinh doanh đặc thù trong từng giai đoạn. Do đó, khi có sự dịch chuyển lược kinh doanh tập trung vào bán sỉ sản phẩm sang bán lẻ. Công ty cũng tích cực chuẩn bị những kế hoạch quảng bá và truyền thông cho thương hiệu tương ứng.

Trong năm qua, Công ty cũng tăng cường hoạt động hướng đến đại chúng hơn thông qua nhiều hình thức, đặc biệt là nỗ lực ứng dụng mạng xã hội, tạo các kênh đối thoại chủ động hiệu quả như: Facebook, Youtube, ... Website Công ty cũng đã trở thành một đầu mối thông tin phong phú, cung cấp thông tin chính thống và nhanh nhất cho các đối tác có liên quan.

Khi thị trường diễn biến phức tạp, Công ty chịu nhiều áp lực từ các thông tin bên ngoài. Bộ phận chuyên trách đã nỗ lực cao độ để quản lý tin tức, phát hành nội dung phản hồi – đối thoại kịp thời, chủ động chia sẻ thông tin và đẩy mạnh các hoạt động truyền thông. Công ty đã duy trì tốt tần suất hiện diện trên các phương tiện truyền thông quan trọng, qua đó giúp các diễn biến mới về tình hình Công ty được cập nhật và lan tỏa đến công chúng tốt nhất.

Dù bối cảnh nền kinh tế biến động, Công ty vẫn đạt được nhiều thành tích và giải thưởng uy tín. Đây là thành quả ghi nhận chất lượng và giá trị sản phẩm mà Công ty đang kiến tạo cũng như khẳng định chiến lược, hiệu quả kinh doanh, tạo ra những đóng góp tích cực cho cộng đồng và xã hội.

Năm 2022, việc chính thức được xếp vào Top 100 môi trường làm việc tốt nhất Việt Nam và Top 10 môi trường làm việc tốt nhất ngành BĐS cũng là một nỗ lực nâng cao uy tín thương hiệu của Công ty trên thị trường tuyển dụng.

4.10. Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

4.10.1 Hoạt động thương hiệu:



- ✓ Ngay từ khi mới thành lập, Công ty đã đặt ra mục tiêu phải xây dựng thành công thương hiệu The EverRich để tạo tiền đề cho sự phát triển thương hiệu Phát Đạt. Theo chủ trương đó, Công ty đã luôn giữ vững cam kết với khách hàng về tiến độ và chất lượng công trình. Vượt qua những khó khăn trong giai đoạn kinh tế suy thoái, Công ty tiếp tục thi công đảm bảo tiến độ và chất lượng công trình dự án The EverRich 1- dự án đầu tay tọa lạc tại giao lộ Ba Tháng Hai – Lê Đại Hành (Quận 11). Và kết quả, Phát Đạt đã bàn giao căn hộ vượt tiến độ 1,5 tháng và chiếm được niềm tin rất lớn từ phía khách hàng. Thành công vang dội của The EverRich 1 là đòn bẩy đưa thương hiệu The EverRich lên tầm cao và nâng vị thế của Phát Đạt lên Top những Công ty uy tín hàng đầu thị trường bất động sản Việt Nam.
- ✓ Từ thành công của The EverRich 1, Công ty mạnh dạn đầu tư các dự án mới mang thương hiệu The EverRich 2, The EverRich 3 tại Quận 7 - TP.HCM và một số dự án tiềm năng khác. Những dự án này lại một lần nữa tạo được tiếng vang trên thị trường khi có không gian sống được giới chuyên gia và khách hàng đánh giá cao. Điều đó như khẳng định thêm uy tín, vị thế vững chắc của thương hiệu Phát Đạt nói chung và The EverRich nói riêng trong lòng khách hàng.

Ý nghĩa logo:

Hình lục giác tổng thể và hai khối vuông lập thể lồng vào nhau tạo nên kết cấu bền vững, sáng tạo thể hiện sự phát triển vững bền của Công ty.

Hình vuông theo quan niệm xưa là “điền”, với ý nghĩa liên quan đến “điền sản”, bất động sản – ngành nghề kinh doanh chính của Phát Đạt.

Hình lục giác xoắn ốc liên tục từ nhỏ đến lớn thể hiện sự phát triển không ngừng theo thời gian, mang tính kế thừa và phát triển có định hướng.

Trong Tiếng Việt, Phát Đạt có nghĩa là “phát triển” và “thành đạt”. Tên gọi đó được lựa chọn sau nhiều trăn trở thể hiện trọn vẹn khát khao cống hiến. Với bất kỳ công việc nào, mọi thành viên Công ty Phát Đạt đều hướng đến mục tiêu mang lại cuộc sống sung túc, thịnh vượng, một tương lai tươi sáng, rạng rỡ cho bản thân mình, cho cổ đông, cho đối tác và cho cộng đồng.

Màu sắc thương hiệu:

Màu đỏ: Màu của sự sung túc và may mắn, màu của thành công và khát khao chiến thắng. Màu đỏ chủ đạo trên logo thể hiện nhiệt huyết của toàn thể đội ngũ Công ty Phát Đạt luôn sẵn sàng đón nhận mọi thách thức, nỗ lực hết mình chinh phục những đỉnh cao thành công mới.

Màu vàng: tượng trưng cho màu của đất, của sự quý phái, uy nghi, là biểu tượng chất lượng “vàng” của những công trình do Phát Đạt kiến tạo nên.

Màu xanh: Màu của đại dương bao la, của nền trời cao rộng, của sự khoáng đạt vô biên. Màu xanh trên logo thể hiện không gian yên bình, chan hòa với tự nhiên và tinh thần rộng mở trước thế giới mà Phát Đạt luôn hướng đến khi tạo nên những không gian sống cho khách hàng.

Ba màu đỏ, vàng, xanh là ba màu chuẩn và cơ bản nhất. Khi kết hợp chung với nhau, tùy theo tỷ lệ sẽ tạo nên vô vàn cung bậc màu sắc khác biệt, gợi lên ấn tượng sâu đậm về nguồn lực mạnh mẽ, sức sáng tạo dồi dào ẩn sau tính mộc mạc, giản đơn. Ngoài ra, sự kết hợp của các màu sắc trên còn biểu trưng cho sự hòa quyện nhuần nhuyễn nét thẩm mỹ tinh tế và chất lượng vững bền, giữa vẻ sang trọng và sự tươi mát tự nhiên, giữa “cái tôi” cá nhân và tinh thần khoáng đạt trong không gian sống hoàn mỹ mà Phát Đạt tâm huyết sáng tạo nên.

4.10.2 Đăng ký phát minh, sáng chế và bản quyền:

Công ty hiện đã tiến hành đăng ký bảo hộ nhãn hiệu Phát Đạt tại Cục sở hữu trí tuệ (Bộ khoa học và Công nghệ), Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 174616, cấp theo Quyết định số 43767/QĐ –SHTT, ngày 02.11.2011 (có hiệu lực từ ngày cấp đến hết 10 năm tính từ ngày nộp đơn (19.05.2008)).



Bên cạnh đó, Công ty cũng tiến hành đăng ký bảo hộ cho nhãn hiệu The EverRich, Giấy chứng nhận đăng ký bảo hộ số 97390, do Cục sở hữu trí tuệ cấp theo Quyết định số 4245/QĐ –SHTT, ngày 11.03.2008 (có hiệu lực từ ngày cấp đến hết 10 năm tính từ ngày nộp đơn (02.12.2005)).

4.11. Chiến lược kinh doanh

- Tiếp tục củng cố các mảng kinh doanh cốt lõi hiện có của Công ty bằng việc tái cơ cấu tổ chức kinh doanh, sắp xếp và phân bổ lại nguồn lực phù hợp với các lĩnh vực kinh doanh.
- Đánh giá, tái cấu trúc doanh mục đầu tư dự án; lựa chọn các dự án có địa thế tốt trên các thị trường có nhu cầu tiêu thụ cao và có sẵn động lực tăng trưởng kinh tế – xã hội – du lịch – thương mại,...; ưu tiên cho các dự án tại khu vực trung tâm các đô thị mới như Thuận An (Bình Dương), Quy Nhơn (Bình Định), Đà Nẵng và các vùng du lịch mới của Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Tập trung triển khai một số dự án tốt ngay khi thị trường vẫn còn thách thức nhằm tạo nguồn thu cho tương lai và thúc đẩy việc phục hồi tăng trưởng trong giai đoạn mới.
- Phát triển sản phẩm đa dạng, gia tăng dịch vụ, tiện ích, nắm bắt xu hướng của người mua dựa trên nền tảng pháp lý đầy đủ.
- Đầu tư đặc biệt để tạo sự đột phá trong chất lượng sản phẩm, đảm bảo sản phẩm có giá trị vượt trội và đáp ứng được thị yếu của khách hàng, nâng tầm đồng bộ các hoạt động từ quy hoạch, thiết kế kiến trúc, thi công, vận hành cho đến khi bàn giao cho khách hàng.
- Sản phẩm được đưa ra thị trường thông qua mô hình bán lẻ (thay vì bán sỉ như trước đây) với đơn vị phân phối là Công ty Commonwealth Properties.

Trường hợp Tổ chức phát hành hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện, nêu thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan
Không có

4.12. Chính sách với người lao động

Trong những năm gần đây, PDR đã chú trọng và đầu tư đáng kể vào sự hiện diện thương hiệu trên thị trường tuyển dụng. Nhờ đó, năm 2022 đã đánh dấu sự góp mặt của Công ty trong Top 100 Nơi Làm Việc Tốt Nhất Việt Nam, vị trí thứ 7 trong Top 10 Môi Trường Làm Việc Tốt Nhất Ngành Bất Động Sản và Top 50 Thương Hiệu Nhà Tuyển Dụng Hấp Dẫn Khối Doanh Nghiệp Trong Nước.

Uy tín thương hiệu của PDR có được nhờ nhiều yếu tố: công ty thiết kế môi trường làm việc tích cực và đem lại sự hài lòng tối đa cho nhân viên, cung cấp các gói lương cạnh tranh và phúc lợi hấp dẫn vượt lên mặt bằng chung của ngành, đặt lợi ích của nhân viên lên hàng đầu, đảm bảo rằng nhân viên luôn được tôn trọng, đánh giá đúng năng lực và được hỗ trợ phát triển bản thân. Sự hài lòng của nhân viên cũng phản ánh vào sự chuyên nghiệp và chất lượng dịch vụ mà Công ty mang đến cho khách hàng, tạo nên sự tin tưởng và uy tín về thương hiệu PDR, củng cố vị thế dẫn đầu trong ngành bất động sản.

4.12.1 Số lượng người lao động:

Tổng số lao động của Công ty tính đến thời điểm ngày 31/03/2024 là 261 người.

Bảng 12: Cơ cấu lao động tại ngày 31/03/2024

STT	Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	Theo trình độ	261	100%
1	Sau đại học	24	9%
2	Đại học	171	66%
3	Cao đẳng	9	3%
4	Trung cấp, phổ thông	57	22%
II	Theo giới tính	261	100%
1	Nam	176	67%
2	Nữ	85	33%
III	Theo độ tuổi	261	100%
1	Dưới 26 tuổi	4	2%
2	Từ 26-32 tuổi	46	18%
3	Từ 33-41 tuổi	123	47%
4	Từ 42-57 tuổi	77	30%
5	Trên 57 tuổi	11	4%

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Số lượng lao động bình quân theo tháng qua các năm 2022, 2023 và Quý I/2024 được trình bày trong bảng dưới đây:

Năm	T01	T02	T03	T04	T05	T06	T07	T08	T09	T10	T11	T12	Trung bình
2022	288	290	293	293	303	331	335	341	343	349	349	264	315
2023	247	242	242	236	224	234	239	239	245	249	251	254	242
2024	262	265	261										263

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

4.12.2. Chính sách đối với người lao động

4.12.2.1. Phúc lợi và bảo hiểm dành cho người lao động

Bảng 13: Các khoản phúc lợi và bảo hiểm cho người lao động Quý I/2024

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT (đồng)
I	Chi phúc lợi năm	1.872.597.066
1	Chi phúc lợi (khám sức khỏe, ma chay, cưới hỏi,...)	318.572.700
2	Chi phí ăn giữa ca	530.930.000
3	Chi phí Team Building	-
4	Tiền thưởng (năm, lễ, tết...)	445.700.000
5	Chi phí tiệc tất niên, tân niên	353.049.366
6	Kinh phí Công đoàn + Đoàn phí	224.345.000
II	Bảo hiểm	3.379.659.434
1	Chi phí Công ty đóng BHXH - BHYT-BHTN	2.266.911.434
2	Chi phí NLD đóng BHXH - BHYT-BHTN	1.112.748.000
III	Đào tạo	4.222.222

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

4.12.2.2. Chính sách thưởng

PDR thực hiện chính sách khen thưởng theo thâm niên như một cách để tri ân những nhân viên đã đóng góp và gắn bó lâu dài với Công ty. Người lao động công tác đủ 5 năm, 10 năm, 15 năm nhận mức thưởng tương ứng lần lượt là 1, 2, 3 tháng lương.

Ngoài phần thưởng bằng tiền, người lao động tại PDR còn có quyền mua bất động sản và cổ phiếu Công ty với giá ưu đãi. Lợi ích này không chỉ phục vụ như một hình thức ghi nhận nỗ lực và cống hiến của nhân viên mà còn cho phép họ tham gia vào sự phát triển và thành công của Công ty.

4.13. Chính sách cổ tức

Chính sách cổ tức của Công ty được thực hiện căn cứ theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và được Hội đồng quản trị Công ty trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Theo đó:

Công ty chỉ thực hiện chi trả cổ tức cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật, đã trích lập các quỹ Công ty và

BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

bù đắp đủ lỗ trước đó theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Ngay sau khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đến hạn.

Cổ đông được chia cổ tức căn cứ theo phần vốn góp tại Công ty. Tỷ lệ chi trả cổ tức do Đại hội đồng cổ đông quyết định căn cứ trên đề xuất của Hội đồng quản trị và căn cứ kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động, kế hoạch sản xuất kinh doanh của các năm tiếp theo.

Tình hình chi trả cổ tức 02 (hai) năm gần nhất mà Tổ Chức Phát Hành chi trả:

Năm	Tỷ lệ cổ tức	Hình thức
Tháng 3/2021	10%	Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2020 theo báo cáo tài chính năm 2020 đã kiểm toán
Tháng 4/2021	11,7%	Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2020 theo báo cáo tài chính năm 2020 đã kiểm toán
Tháng 4/2022	36,3%	Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2021 theo báo cáo tài chính năm 2021 đã kiểm toán

Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021, 2022 của Phát Đạt

4.14. Thông tin nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của TCPH

Không có

4.15. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

Trong 02 năm gần nhất, Công ty đã thực hiện thành công 1 đợt chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ trong Quý 4 năm 2023 và giải ngân sử dụng vốn đã hoàn tất trong Quý 4 năm 2023. Cụ thể như sau:

- Đợt chào bán được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thường niên năm 2023 số 02/ĐHĐCĐ-NQ.2023 ngày 30/06/2023, Quyết định HĐQT số 29/2023/HĐQT-QĐ ngày 14/07/2023, Quyết định HĐQT số 30/2023/HĐQT-QĐ ngày 14/07/2023, Quyết định HĐQT số 31/2023/HĐQT-QĐ ngày 14/07/2023, Công văn số 718/UBCK-QLCB ngày 24/10/2023 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của PDR;
- Căn cứ Báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo công văn số 438/2023/PĐ-NV ngày 22/11/2023, tình hình sử dụng vốn của đợt chào bán cổ phiếu như sau:
 - + Số lượng cổ phiếu chào bán thành công: 67.164.621 cổ phiếu;
 - + Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán: 671.646.210.000 đồng;
 - + Ngày hoàn thành đợt chào bán: 22/11/2023.
- Căn cứ theo Quyết định Chủ tịch HĐQT số 03/2023/QĐ-CTHĐQT, số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được phân bổ thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc và lãi trái phiếu mà Công ty đã phát hành trong năm 2021 và năm 2022, cụ thể:

Stt	Mã Trái phiếu	Dư nợ	Thanh toán gốc lãi từ nguồn chào bán cổ phần riêng lẻ			Ghi chú
			Gốc	Lãi	Cộng	
1	PDRH2123006	135.000.000.000	135.000.000.000	4.423.561.644	139.423.561.644	Đã mua lại tại ngày đáo hạn (24/09/2023)
2	PDRH2123007	143.000.000.000	143.000.000.000	4.278.246.575	147.278.246.575	
3	PDRH2123008	300.000.000.000	150.000.000.000	36.000.000.000	186.000.000.000	
4	PDRH2123010	421.200.000.000	128.250.000.000	16.900.175.343	145.150.175.343	
5	PDRH2224001	149.900.000.000	43.750.000.000	10.044.226.438	53.794.226.438	Đã mua lại trước hạn 25 tỷ (28/09/2023)
TỔNG CỘNG		1.149.100.000.000	600.000.000.000	71.646.210.000	671.646.210.000	

- Thay đổi mục đích sử dụng vốn so với phương án ban đầu:
 - + Lý do điều chỉnh: Trong quá trình làm thủ tục phát hành cổ phần riêng lẻ, Công ty phải bổ sung, điều chỉnh Bộ Hồ sơ phát hành theo yêu cầu/hướng dẫn của cơ quan chức năng để phù hợp với các quy định hiện hành của Nhà nước, nên thời gian hoàn thành đợt chào bán cổ phần riêng lẻ của Công ty chậm hơn so với kế hoạch đã đề ra. Vì vậy, một số khoản thanh toán gốc và lãi trái phiếu được nêu tại Quyết định số 03/2023/QĐ-CTHĐQT đã đến hạn thanh toán trước khi Công ty hoàn thành việc phát hành cổ phần riêng lẻ. Nhằm đảm bảo quyền lợi của các trái chủ nên Công ty Phát Đạt đã sử dụng các nguồn tiền khác (từ hoạt động kinh doanh, hoạt động tài chính, ...) để thanh toán đúng hạn cho các trái phiếu đã đến hạn trước thời điểm Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận việc chào bán cổ phần riêng lẻ của Công ty.
 - + Phương án sử dụng số tiền thu được đã điều chỉnh:

Stt	Mã Trái phiếu	Dư nợ	Thanh toán gốc lãi từ nguồn chào bán cổ phần riêng lẻ		
			Gốc	Lãi	Cộng
1	PDRH2123007	143.000.000.000	143.000.000.000	4.000.000.000	147.000.000.000
2	PDRH2123008	300.000.000.000	300.000.000.000	34.000.000.000	334.000.000.000
3	PDRH2123010	421.200.000.000	128.146.210.000		128.146.210.000
4	PDRH2224001	124.900.000.000	62.500.000.000		62.500.000.000
TỔNG CỘNG		989.100.000.000	633.646.210.000	38.000.000.000	671.646.210.000

- Cấp có thẩm quyền phê duyệt: Việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn từ số tiền thu được từ đợt chào bán đã được thông qua tại Quyết định số 29/2023/HĐQT-QĐ của Công ty Phát Đạt; Quyết định của Chủ tịch HĐQT số 03/2023/QĐ-CTHĐQT ngày 18/08/2023 v/v Thông qua việc phân bổ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phần riêng lẻ sẽ được sử dụng để thanh toán khoản nợ gốc và lãi trái phiếu của Công ty Phát Đạt; Quyết định của Chủ tịch HĐQT số 04/2023/QĐ-CTHĐQT ngày 29/11/2023 v/v Thông qua việc điều chỉnh Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ.

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

- Công ty đã có Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ được kiểm toán theo Báo cáo kiểm toán số tham chiếu 68086328/11448682 ngày 1 tháng 3 năm 2024 bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

4.16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành

Tại ngày 31/03/2024, các khoản cam kết liên quan đến chi phí đầu tư lớn của Công ty như sau:

4.16.1. Cam kết xây dựng dự án

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Tên dự án	Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Dự án Bàu Cáp		
2	Dự án Phan Đình Phùng – Quảng Ngãi		
3	Dự án Bắc Hà Thanh	699.041	699.041
4	Dự án Nhơn Hội	332.132	332.132
5	Dự án Khu Cổ Đại - Coinin	675.475	
6	Dự án Phước Hải - Serenity	41.507	
7	Dự án Phước Hải - Bến Thành Long Hải	1.549	
8	Dự án Bình Dương Tower	1.406.961	
9	Dự án 223 Trần Phú	24.273	
10	Dự án Ngô Mây	240.684	
11	Dự án khác	19.331	19.331
TỔNG CỘNG		3.440.953	1.050.504

Nguồn: BCTC Riêng và BCTC Hợp nhất Quý I/2024 của Công ty Phát Đạt

4.16.2. Cam kết góp vốn

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Tên Công ty	Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc	249.930	249.930
2	Công ty TNHH Đầu tư XD Công trình PDP	129.509	129.509
3	Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Ngô Mây	831.939	
TỔNG CỘNG		1.211.378	379.439

Nguồn: BCTC Riêng và BCTC Hợp nhất Quý I/2024 của Công ty Phát Đạt

4.17. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

Công ty cam kết Công ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

V. KẾT QUẢ KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

5.1. Kết quả hoạt động kinh doanh

5.1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Bảng 14: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	%(+/-)/2022	Quý I/2024
Tổng tài sản	24.411.193	23.357.437	-4,3	23.547.701
Doanh thu thuần	1.519.364	620.337	-59,2	162.197
Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.277.272	543.562	-57,4	161.253
Doanh thu từ hoạt động tài chính	1.366.321	1.067.580	-21,9	1.102
Chi phí tài chính	(870.896)	(529.678)	-39,2	(94.463)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.501.808	879.732	-41,4	21.210
Lỗ khác	(918)	49.240	-5.463,8	33.652
Lợi nhuận trước thuế	1.500.890	928.972	-38,1	54.862
Lợi nhuận sau thuế	1.199.313	750.552	-37,4	37.747
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-
Tỷ lệ cổ tức	-	-	-	-

Nguồn: BCTC Riêng năm 2022, 2023 được kiểm toán và BCTC Riêng Quý I/2024 của Công ty Phát Đạt

Bảng 15: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	%(+/-)/2022	Quý I/2024
Tổng tài sản	22.843.296	21.067.823	-7,8	21.428.482
Doanh thu thuần	1.504.575	617.515	-59,0	162.197
Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.277.272	543.699	-57,4	161.253
Doanh thu từ hoạt động tài chính	1.371.607	952.218	-30,6	1.141
Chi phí tài chính	(759.742)	(399.488)	-47,4	(65.513)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.588.327	859.311	-45,9	42.656
Lỗ khác	(105.945)	30.050	-128,4	33.634
Lợi nhuận trước thuế	1.482.381	889.360	-40,0	76.290
Lợi nhuận sau thuế	1.160.632	682.502	-41,2	52.637
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-
Tỷ lệ cổ tức	-	-	-	-

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022, 2023 được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý I/2024 của Công ty Phát Đạt

Tại thời điểm 31/12/2022, tổng tài sản hợp nhất của Công ty đạt 22.843 tỷ đồng, tăng 11,15% so với năm 2021, do trong năm Công ty đã thực hiện chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Sài Gòn – KL (chủ đầu tư dự án Astral City) nhằm bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh và cơ cấu lại nguồn vốn của Công ty, phục vụ mục đích trả các khoản nợ tới hạn. Theo đó, tài sản ngắn hạn của Công ty tăng mạnh ở khoản mục Các khoản phải thu ngắn hạn, phản ánh giá trị chuyển nhượng cổ phần của Sài Gòn – KL cho các công ty đối tác cũng như phần tiền Phát Đạt cho Công ty CP Sài Gòn - KL vay để triển khai dự án Astral City. Năm 2023, tổng tài sản của Công ty không có nhiều biến động so với 2022.

Năm 2022, môi trường kinh doanh của ngành bất động sản trở nên khó khăn hơn khi các NHTW đồng loạt tăng lãi suất trở lại và Chính phủ đưa ra những biện pháp kiểm soát việc huy động vốn bằng trái phiếu. Điều này ảnh hưởng lớn tới thị trường bất động sản và các doanh nghiệp trong ngành, theo đó Phát Đạt cũng không là ngoại lệ. Doanh thu thuần năm 2022 đạt 1.504 tỷ đồng, giảm 58,4% so với năm 2021 do thiếu hụt dự án lớn để bàn giao. Chi phí tài chính tăng mạnh 365,1% so với cùng kỳ lên 759 tỷ đồng do áp lực chi phí lãi vay cao và ghi nhận khoản lỗ từ bán dự án. Tuy nhiên, nhờ vào việc chuyển nhượng dự án Astral City, Công ty vẫn ghi nhận LNST cả năm 2022 đạt 1.160 tỷ đồng, giảm 37,6% so với năm 2021. Doanh thu thuần năm 2023 đạt 617 tỷ đồng, giảm 59% so với năm 2022 do tình hình kinh tế khó khăn trong năm 2023, số lượng bàn giao các sản phẩm đất nền trong năm 2023 giảm so với năm 2022. Chi phí tài chính giảm mạnh 47,4% so với cùng kỳ do Công ty đã thực hiện chiến lược tái cơ cấu danh mục đầu tư. Công ty ghi nhận LNST cả năm 2023 đạt 682 tỷ đồng, nhờ vào chiến lược tái cơ cấu danh mục đầu tư, giảm 41,2% so với năm 2022 (riêng Quý IV/2023 tăng 223,1% so với cùng kỳ năm ngoái).

Quý I/2024 ghi nhận LNST đạt 52,637 tỷ đồng, gấp đôi cùng kỳ năm ngoái chủ yếu đến từ việc kinh doanh Block B1 của dự án Astral City.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập đối với các chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty: Không có.

5.1.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành

5.1.2.1. Những nhân tố thuận lợi:

Phát Đạt là tập hợp của những cá nhân có tâm huyết, hoài bão, năng động, sáng tạo và không ngừng học hỏi nâng cao trình độ chuyên môn, kiến thức từ thực tiễn cũng như qua các khóa huấn luyện chuyên nghiệp. Công ty đang có một Ban Điều hành vững vàng với tính chuyên môn hóa cao. Đội ngũ phó tổng giám đốc - giám đốc phụ trách chuyên môn được phân quyền và phạm vi công việc theo chiều sâu, gia tăng năng lực giám sát và thúc đẩy tính hiệu quả.

- **Hệ thống phân phối:** Phát Đạt có mối quan hệ hợp tác chiến lược với Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi – công ty sở hữu hệ thống sàn giao dịch tập trung mạnh vào mạng lưới bán lẻ, xây dựng giao dịch cơ sở dữ liệu với 40.000 khách hàng tiềm năng và 50.000 sản phẩm đã bán, địa bàn hoạt động trải rộng trên 30 tỉnh thành, tập trung chủ yếu vào các khu vực đô thị mới có hoạt động kinh doanh bất động sản rất sôi động như Khu Nam Sài Gòn, Thủ Đức, Bình Thạnh, Bình Dương, Bình Định, Đồng Nai, Long An, Đà Nẵng, Hà Nội,...
- **Năng lực tài chính:** Phát Đạt có thể chủ động nguồn vốn để triển khai thực hiện các dự án. Ngoài ra, Công ty còn có khả năng huy động vốn bằng hình thức vay ngân hàng, liên doanh cùng

với các doanh nghiệp, nhà đầu tư và phát hành trái phiếu doanh nghiệp, cổ phiếu trên thị trường chứng khoán.

- Về triển vọng trung - dài hạn của thị trường BĐS, nhu cầu nhà ở thực tế hiện nay ở các thành phố trọng điểm là rất lớn, các dự án có quy mô lớn, pháp lý rõ ràng sẽ đảm bảo khả năng tăng trưởng ổn định của doanh nghiệp.

5.1.2.2. Những nhân tố bất lợi:

Từ giữa năm 2022, các kênh huy động vốn quan trọng của các doanh nghiệp BĐS đã bị thắt chặt đáng kể, làm ảnh hưởng đến khả năng hoạt động hiệu quả của những doanh nghiệp này:

- Thị trường trái phiếu doanh nghiệp đã bị kiểm tra và giám sát nghiêm ngặt bởi cơ quan quản lý. Các yếu tố chính siết chặt hoạt động của thị trường là: (1) Nhiều doanh nghiệp BĐS đã bị điều tra và lãnh đạo bị bắt vì vi phạm trong việc phát hành trái phiếu, (2) Chính phủ ban hành Nghị định 65 (thay thế Nghị định 153) quy định nghiêm ngặt hơn về điều kiện để NĐT cá nhân tham gia vào các đợt phát hành riêng lẻ trái phiếu. Do đó, nguồn cầu TPDN của NĐT cá nhân sụt giảm nhanh chóng, dẫn tới việc tái cấp vốn khi trái phiếu đáo hạn trở nên khó khăn hơn cho các DN BĐS.
- Áp lực về việc giảm tỷ lệ cho vay BĐS khiến cho nguồn vốn huy động từ ngân hàng của các DN BĐS bị hạn chế, từ đó làm giảm cả vốn cho vay doanh nghiệp BĐS và cho vay người mua nhà. Điều này dẫn tới việc cả cung và cầu trên thị trường BĐS đều sụt giảm nhanh vào nửa cuối năm.
- Doanh số bán nhà của các doanh nghiệp BĐS đã giảm mạnh trong nửa cuối năm 2022. Do doanh số bán nhà thấp, dòng tiền từ tiền trả trước của người mua cũng giảm đáng kể, dẫn tới một số doanh nghiệp BĐS đã và đang gặp khó khăn về dòng tiền. Trong nửa cuối năm 2022, nhiều DN BĐS đã không có khả năng thanh toán gốc, lãi trái phiếu và một số trường hợp phải thanh lý tài sản trên thị trường. Việc này ảnh hưởng tiêu cực tới tâm lý nhà đầu tư trong giai đoạn này.

5.2. Tình hình tài chính

5.2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

5.2.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty được tính bằng đồng Việt Nam, được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.

Bảng 16: Tình hình Vốn điều lệ và Vốn kinh doanh của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

Nguồn vốn	Năm 2022		Năm 2023		Quý I/2024	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Vốn điều lệ	6.716.462	6.716.462	7.388.108	7.388.108	7.388.108	7.388.108
Tổng nguồn vốn	24.411.193	22.843.296	23.357.437	21.067.822	23.547.701	21.428.482

Nguồn: BCTC Riêng, Hợp nhất 2022, 2023 được kiểm toán và BCTC Riêng, Hợp nhất Quý I/2024 của Công ty Phát Đạt

5.2.1.2. Trích khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Bảng 17: Thời gian khấu hao các tài sản chính của Công ty

STT	Tài sản	Số năm
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	5-25
2	Máy móc, thiết bị	6-7
3	Phương tiện vận tải	3-6
4	Thiết bị văn phòng	6-8
5	Phần mềm máy tính	3

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Chính sách trích khấu hao của Công ty được thực hiện xuyên suốt, không thay đổi và theo đúng quy định của pháp luật.

5.2.1.3. Mức lương bình quân

Người lao động (“NLĐ”) tại Phát Đạt được đảm bảo thu nhập và các quyền lợi xứng đáng với các giá trị mà mình mang lại. Với các chính sách rõ ràng và minh bạch, Công ty mang đến cho người lao động những giá trị vật chất và tinh thần mà họ xứng đáng được hưởng. Công ty bảo đảm các chính sách, quyền lợi hợp pháp, chính đáng của người lao động cũng như nghiêm túc tuân thủ các quy định pháp luật, tham gia bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp.

Tính đến cuối năm 2022, tiền lương bình quân của NLĐ toàn Công ty là 20,49 triệu đồng/người/tháng. Tiền lương bình quân của các cấp quản lý là 76,41 triệu đồng/người/tháng.

Tính đến cuối năm 2023, tiền lương bình quân của NLĐ toàn Công ty là 21,03 triệu đồng/người/tháng. Tiền lương bình quân của các cấp quản lý là 69,11 triệu đồng/người/tháng.

5.2.1.4. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản vay nợ. Tính đến thời điểm 31/12/2021, 31/12/2022, 31/12/2023 và thời điểm nộp hồ sơ phát hành cổ phiếu, Công ty không có khoản nợ quá hạn nào.

5.2.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện kê khai, nộp đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thuế theo quy định của pháp luật.

Bảng 18: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Quý I/2024
1	Thuế thu nhập doanh nghiệp	304.280	178.419	195.534
2	Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	-
3	Thuế thu nhập cá nhân	9.876	1.057	2.672
4	Thuế khác	864	99	3.141

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Quý I/2024
5	Kinh phí công đoàn	331	742	954
6	Bảo hiểm xã hội	969	5	984
7	Bảo hiểm y tế	171	800	160
8	Bảo hiểm thất nghiệp	75	357	70

Nguồn: BCTC Riêng năm 2022, 2023 được kiểm toán và BCTC Riêng Quý I/2024 của Công ty Phát Đạt

Bảng 19: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Quý I/2024
1	Thuế thu nhập doanh nghiệp	326.768	192.616	216.269
2	Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	-
3	Thuế thu nhập cá nhân	11.525	1.075	2.691
4	Thuế khác	2.960	4.196	4.629
5	Kinh phí công đoàn	331	742	954
6	Bảo hiểm xã hội	969	5	984
7	Bảo hiểm y tế	171	800	160
8	Bảo hiểm thất nghiệp	75	357	70

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022, 2023 được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý I/2024 của Công ty Phát Đạt

5.2.1.6. Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty thực hiện trích lập các quỹ theo quy định tại Điều lệ Công ty, theo quy định của pháp luật và quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Bảng 20: Số dư các quỹ Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Quý I/2024
1	Quỹ đầu tư phát triển	207.384	230.129	230.129
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	28.528	23.901	22.101
	Tổng cộng	235.912	254.030	252.229

Nguồn: BCTC Riêng năm 2022, 2023 được kiểm toán và BCTC Riêng Quý I/2024 của Công ty Phát Đạt

Bảng 21: Số dư các quỹ Công ty hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Quý I/2024
1	Quỹ đầu tư phát triển	207.384	230.129	230.129
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	28.528	23.901	22.101
	Tổng cộng	235.912	254.030	252.229

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022, 2023 được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý I/2024 của Công ty Phát Đạt

5.2.1.7. Tổng dư nợ vay

Bảng 22: Tình hình vay và nợ Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Quý I/2024
I	Vay ngắn hạn	2.644.467	782.681	1.233.000
1	Vay ngân hàng	110.004	93.531	115.700
2	Trái phiếu	2.214.463	-	-
3	Vay bên thứ ba & bên liên quan	320.000	689.150	1.117.300
II	Vay dài hạn	1.289.913	961.311	904.770
1	Vay ngân hàng	182.000	242.096	551.705
2	Trái phiếu	295.663	-	-
3	Vay bên thứ ba & bên liên quan	812.250	719.215	353.065
	Tổng cộng	3.934.380	1.743.992	2.137.770

Nguồn: BCTC Riêng năm 2022, 2023 được kiểm toán và BCTC Riêng Quý I/2024 của Công ty Phát Đạt

Bảng 23: Tình hình vay và nợ hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Quý I/2024
I	Vay ngắn hạn	2.667.967	814.681	1.265.000
1	Vay ngân hàng	133.504	125.531	147.700
2	Trái phiếu	2.214.463	-	-
3	Vay bên thứ ba & bên liên quan	320.000	689.150	1.117.300
II	Vay dài hạn	1.771.913	2.290.488	2.276.974
1	Vay ngân hàng	664.000	1.571.273	1.923.909
2	Trái phiếu	295.663	-	-
3	Vay bên thứ ba & bên liên quan	812.250	719.215	353.065
	Tổng cộng	4.439.880	3.105.169	3.541.975

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022, 2023 được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý I/2024 của Công ty Phát Đạt

5.2.2. Tình hình công nợ hiện nay

5.2.2.1. Các khoản phải thu

Bảng 24: Các khoản phải thu của Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chi tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Quý I/2024
I	Phải thu ngắn hạn	4.346.134	3.997.209	4.520.563
1	Phải thu của khách hàng	2.082.256	2.315.606	2.813.890
2	Trả trước cho người bán	778.708	767.036	1.097.740
3	Phải thu ngắn hạn khác	1.486.212	924.609	618.974
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.042)	(10.042)	(10.042)
II	Phải thu dài hạn	1.294.985	987.880	979.120
1	Phải thu dài hạn khác	1.294.985	987.880	979.120
	Tổng cộng	5.641.119	4.985.089	5.499.683

Nguồn: BCTC Riêng năm 2022, 2023 được kiểm toán và BCTC Riêng Quý I/2024 của Công ty Phát Đạt

Bảng 25: Các khoản phải thu hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chi tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Quý I/2024
I	Phải thu ngắn hạn	5.649.830	4.114.801	4.800.687
1	Phải thu của khách hàng	2.076.872	2.311.498	2.810.532
2	Trả trước cho người bán	976.277	884.526	1.377.762
3	Phải thu ngắn hạn khác	2.597.723	928.819	622.434
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.042)	(10.042)	(10.042)
II	Phải thu dài hạn	731.764	733.227	714.376
1	Phải thu dài hạn khác	731.764	733.227	714.376
	Tổng cộng	6.381.594	4.848.028	5.515.063

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022, 2023 được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý I/2024 của Công ty Phát Đạt

Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng theo số liệu hợp nhất tại thời điểm 31/12/2023 là 2.311 tỷ đồng, gồm khoảng 96,4% phải thu từ bán các dự án bất động sản và bán cổ phần của các công ty dự án, điều này phù hợp với cơ cấu doanh thu và lợi nhuận của Công ty trong năm 2023.

Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng theo số liệu hợp nhất tại thời điểm 31/03/2024 là 2.811 tỷ đồng, gồm khoảng 98,33% phải thu từ bán các dự án bất động sản và bán cổ phần của các công ty dự án, điều này phù hợp với cơ cấu doanh thu và lợi nhuận của Công ty trong Quý I/2024.

Khoản trích lập dự phòng phải thu khó đòi được trích lập đúng theo quy định, đảm bảo an toàn tài chính, không ảnh hưởng đến kết quả sản xuất kinh doanh của các năm tiếp theo.

Đối với thông tin các khoản phải thu quá hạn tại thời điểm 31/03/2024 của Công ty được trình bày trong bảng sau:

STT	Tên đối tượng	Giá trị công nợ (tỷ đồng)	Giá trị trích lập dự phòng (tỷ đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Khả năng thu hồi công nợ
1	Hoàng Hiệp Dũng	30	9	Quá hạn 6 tháng	Do hai bên chưa thống nhất về các điều khoản trong hợp đồng hợp tác	Khả năng thu hồi 100%

5.2.2.2. Các khoản phải trả

Bảng 26: Các khoản phải trả của Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Quý I/2024
I	Nợ ngắn hạn	10.660.095	9.062.743	9.430.535
1	Phải trả người bán ngắn hạn	132.326	112.378	96.612
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.239.364	3.591	3.591
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	315.020	179.575	201.346
4	Chi phí phải trả ngắn hạn	483.738	100.383	107.895
5	Phải trả người lao động	9.281	8.904	8.951
6	Phải trả ngắn hạn khác	5.807.371	7.851.330	7.757.039
7	Vay ngắn hạn	2.644.467	782.681	1.233.000
8	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	28.528	23.901	22.101
II	Nợ dài hạn	5.527.359	4.653.836	4.439.536
1	Phải trả người bán dài hạn	-	-	-
2	Phải trả dài hạn khác	4.237.446	3.692.524	3.534.766
3	Vay dài hạn	1.289.913	961.312	904.770
	Tổng cộng	16.187.454	13.716.579	13.870.071

Nguồn: BCTC Riêng năm 2022, 2023 được kiểm toán và BCTC Riêng Quý I/2024 của Công ty Phát Đạt

Bảng 27: Các khoản phải trả hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Quý I/2024
I	Nợ ngắn hạn	11.028.794	9.176.987	9.499.499
1	Phải trả người bán ngắn hạn	456.503	243.383	210.198
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.239.364	3.591	3.591
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	341.253	197.887	223.589
4	Phải trả người lao động	11.407	9.027	9.066
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	484.106	141.887	148.518
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	3.201	3.064	3.064
7	Phải trả ngắn hạn khác	5.796.465	7.739.566	7.614.371
8	Vay ngắn hạn	2.667.967	814.681	1.265.000

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Quý I/2024
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	28.528	23.901	22.101
II	Nợ dài hạn	2.553.972	2.311.444	2.297.929
1	Phải trả người bán dài hạn	-	-	-
2	Phải trả dài hạn khác	782.059	20.955	20.955
3	Vay dài hạn	1.771.913	2.290.489	2.276.974
4	Chi phí phải trả dài hạn	-	-	-
	Tổng cộng	13.582.766	11.488.431	11.797.428

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022, 2023 được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý I/2024 của Công ty Phát Đạt

5.2.2.3. Hàng tồn kho

Bảng 28: Số dư hàng tồn kho của Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Quý I/2024
1	Bất động sản	5.003.774	4.996.807	5.069.369
2	Hàng hóa	383	383	383
	Tổng cộng	5.004.157	4.997.190	5.069.753

Nguồn: BCTC Riêng năm 2022, 2023 được kiểm toán và BCTC Riêng Quý I/2024 của Công ty Phát Đạt

Bảng 29: Số dư hàng tồn kho hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Quý I/2024
1	Bất động sản để bán đang xây dựng	12.180.858	12.199.177	12.301.996
2	Hàng hóa	383	383	383
	Tổng cộng	12.181.241	12.199.560	12.302.379

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022, 2023 được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý I/2024 của Công ty Phát Đạt

5.2.2.5. Thông tin về những biến động lớn có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm 31/03/2024

Không có

5.2.3. Các chỉ số tài chính chủ yếu

Bảng 30: Các chỉ số tài chính chủ yếu của Công ty

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2022		Năm 2023		Quý I/2024	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán							
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	Lần	0,90	1,65	1,05	1,84	1,02	1,81
Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ – HTK)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,43	0,55	0,5	0,51	0,48	0,52

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2022		Năm 2023		Quý I/2024	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn							
Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	66,31	59,46	58,72	54,53	58,90	55,05
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	196,84	146,67	142,28	119,93	143,32	122,49
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động							
Vòng quay hàng tồn kho (GVHB/Hàng tồn kho bình quân)	Lần	0,05	0,02	0,02	0,01		
Vòng quay Tổng tài sản (DTT/Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,07	0,07	0,03	0,03		
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời							
Biên lợi nhuận ròng (LNST/DTT)	%	78,9	77,1	121,0	110,5	23,3	32,5
ROE (LNST/Vốn CSH bình quân)	%	15,7	13,3	8,40	7,25	0,39	0,55
ROA (LNST/Tổng tài sản bình quân)	%	5,3	5,3	3,14	3,11	0,16	0,25
Biên lợi nhuận từ HĐKD (LN từ HĐKD/DTT)	%	98,8	105,6	141,82	139,16	13,08	26,30
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng	1.726	1.634	1.016	924	51,09	71,25

Nguồn: BCTC Riêng, Hợp nhất 2022, 2023 được kiểm toán và BCTC Riêng, Hợp nhất Quý I/2024 của Công ty Phát Đạt

Về khả năng thanh toán

Khả năng thanh toán ngắn hạn và khả năng thanh toán nhanh của Phát Đạt trong giai đoạn 2021 - 2022 ổn định và tăng cao trong năm 2023 do trong năm Công ty đã thanh toán được một số khoản vay đến hạn, hệ số thanh toán ngắn hạn hợp nhất năm 2023 ở mức 1,84 lần cho thấy cứ mỗi đồng nợ thì có đến 1,84 đồng tài sản chi trả trong ngắn hạn. Kết thúc Quý I/2024 hệ số thanh toán nợ ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh không có quá nhiều biến động so với thời điểm kết thúc năm 2023.

Về cơ cấu vốn

Hệ số nợ vay so với Tổng tài sản và Hệ số nợ vay so với VCSH tiếp tục được giữ ở mức ổn định lần lượt là 54,53% và 119,93% tại ngày 31/12/2023, tại ngày 31/03/2024 lần lượt 55,05% và 122,49%.

Về năng lực hoạt động

Chỉ tiêu vòng quay tổng tài sản và chỉ tiêu vòng quay hàng tồn kho của Công ty ghi nhận giảm trong giai đoạn 2021 - 2023 do sự khó khăn chung của ngành BĐS và Công ty thiếu các dự án lớn để bàn giao và ghi nhận doanh thu.

Về khả năng sinh lời

Tại ngày 31/12/2022, các chỉ số về khả năng sinh lời duy trì ở mức ổn định, Chỉ số biên lợi nhuận

ròng đã tăng thêm 16% từ 51% năm 2021 lên 77% năm 2022, đóng góp chủ yếu từ việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Sài Gòn - KL (chủ đầu tư Dự án Astral City), VCSH tăng mạnh ghi nhận 1.116 tỷ đồng do ghi thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 1000:363. Dù vậy, tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên VCSH bình quân vẫn duy trì ở mức hai con số, ghi nhận tại 13,3% cho số liệu hợp nhất 2022.

Tại ngày 31/12/2023, các chỉ số về biên lợi nhuận tăng cao so với 2022 do Công ty đã thực hiện chiến lược tái cơ cấu danh mục đầu tư nhằm giảm chi phí tài chính. Cụ thể chỉ số biên lợi nhuận ròng tăng từ 77% năm 2022 lên 110,5% năm 2023.

5.3. Ý kiến của tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành:

Ý kiến của tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2022 của Tổ chức phát hành:

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

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

Ý kiến của tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2023 của Tổ chức phát hành:

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

Báo cáo tài chính hợp nhất: “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 2023, 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.”

5.4. Kế hoạch Doanh thu, Lợi nhuận và Cổ tức

5.4.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Bảng 31: Kế hoạch kinh doanh hợp nhất và cổ tức của Công ty năm 2024

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	
		Kế hoạch	Tăng (giảm) so với thực hiện năm 2023
1	Doanh thu thuần	2.982.000	383%
2	Lợi nhuận sau thuế ("LNST")	880.000	29%
3	Quỹ Đầu tư và Phát triển (% LNST năm 2024)	Tối đa 3%	
4	Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi (% LNST năm 2024)	Tối đa 3%	
5	Cổ tức bằng cổ phiếu	Tối thiểu 92% LNST	

5.4.2. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên

Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức là Đại hội đồng cổ đông của Công ty.

Hiện tại kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức 2024 đã được Ban Tổng Giám đốc làm tờ trình Hội đồng quản trị của Công ty và sẽ trình ĐHĐCĐ thông qua tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.

5.5. Đánh giá của Tổ chức Tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Dưới góc độ của Tổ chức Tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Thiên Việt (TVS) đã thu thập và xem xét các thông tin về cơ cấu tổ chức và hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt cung cấp tại thời điểm lập Bản cáo bạch. Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đảm bảo và cam kết rằng các thông tin và số liệu cung cấp cho TVS và cung cấp trong Bản cáo bạch này là minh bạch, đúng sự thật và phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

Chúng tôi nhận thấy Công ty có đội ngũ cán bộ công nhân viên giàu kinh nghiệm, Ban lãnh đạo và đội ngũ quản lý có trình độ và tâm huyết đối với doanh nghiệp. Hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong những năm qua tương đối tốt.

Theo đánh giá của Tổ chức Tư vấn, kế hoạch kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt phụ thuộc vào tình hình thị trường của ngành bất động sản và những chính sách hỗ trợ ngành bất động sản của Nhà nước. Tuy nhiên chúng tôi đánh giá kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức Công ty đưa ra có thể thực hiện được nếu các dự đoán, nhận định của Ban lãnh đạo Công ty về thị trường là sát với thực tế và không có những biến động nghiêm trọng ảnh hưởng đến các lĩnh vực kinh doanh cũng như các mục tiêu chiến lược dài hạn của Công ty.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở các thông tin do Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt cung cấp, thông tin thu thập có chọn lọc và dựa trên những lý thuyết về tài chính - chứng khoán

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những đánh giá trên đây của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

(Phần còn lại của trang này được chú ý để trống)

VI. THÔNG TIN VỀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, TIỂU BAN KIỂM TOÁN, KẾ TOÁN TRƯỞNG

6.1. Thông tin về Hội đồng quản trị

Bảng 32: Danh sách thành viên HĐQT của Công ty

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT
2	Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
4	Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT
5	Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên Độc lập HĐQT
6	Dương Hào Tôn	Thành viên Độc lập HĐQT

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

6.1.1. Ông Nguyễn Văn Đạt: Chủ tịch HĐQT

- 1 Họ và tên: Nguyễn Văn Đạt
- 2 Giới tính: Nam
- 3 Ngày tháng năm sinh: 16/12/1970
- 4 Nơi sinh: Quảng Ngãi
- 5 CMND: 030070006789
- 6 Quốc tịch: Việt Nam
- 7 Dân tộc: Kinh
- 8 Địa chỉ thường trú: 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM.
- 9 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh
- 10 Quá trình công tác:
 - Từ 1996 đến 2008: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH Thương mại Tân Việt Phát
 - Từ 2002 đến 2007: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Thương mại Tân Quốc Tế
 - Từ 2003 đến 2005: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Thương mại Đạt Phát Thịnh
 - Từ 2004 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
 - Từ 2021 đến nay: Chủ sở hữu và Chủ tịch Công ty TNHH Phát Đạt Holdings
- 11 Các chức vụ công tác hiện nay:
 - Chức vụ tại tổ chức phát hành: Chủ tịch HĐQT

- Chức vụ tại tổ chức khác: Chủ tịch Công ty TNHH Phát Đạt Holdings
- 12 Tổng số CP nắm giữ 283.231.873 cổ phần, chiếm 38,34% vốn điều lệ.
 Trong đó:
- Cá nhân sở hữu: 283.231.873 cổ phần, chiếm 38,34% vốn điều lệ.
 - Đại diện tổ chức sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- 13 Các cam kết nắm giữ Không có
- 14 Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:

Stt	Họ và tên	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ trên Vốn điều lệ
1	Nguyễn Tấn Danh	Con trai	3.397.652	0,46%
2	Nguyễn Thị Minh Thư	Con gái	5.977.508	0,81%
3	Nguyễn Thị Bích Liên	Chị dâu	147	0,00%
4	Ngô Thị Minh Hương	Chị dâu	8	0,00%
5	Công ty TNHH Phát Đạt Holdings	Cổ đông lớn là người có liên quan với Chủ tịch HĐQT	67.602.000	9,15%

- 15 Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- 16 Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên hàng năm và Quy chế lao động Công ty (chi tiết trình bày tại bảng 35 mục 6.4)
- 17 Lợi ích liên quan khác đối với Công ty: Không có
- 18 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

6.1.2. Ông Nguyễn Tấn Danh: Phó Chủ tịch HĐQT

- 1 Họ và tên: Nguyễn Tấn Danh
- 2 Giới tính: Nam
- 3 Ngày tháng năm sinh: 15/11/1990
- 4 Nơi sinh: TP.HCM
- 5 CCCD: 033090006666
- 6 Quốc tịch: Việt Nam
- 7 Dân tộc: Kinh
- 8 Địa chỉ thường trú: 357-359 An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, TP. HCM
- 9 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế - Chuyên ngành Tài chính kế toán
- 10 Quá trình công tác:

- Từ 2014 đến 2015: Chuyên viên Phân tích Đầu tư Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
 - Từ 09/2015 đến 03/2016: Phó Tổng Giám đốc phụ trách Kinh doanh Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
 - Từ 03/2016 đến 08/2016: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc phụ trách Kinh doanh Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
 - Từ 2018 đến nay: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
 - Từ 2018 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Filmore
- 11 Các chức vụ công tác hiện nay:
- Chức vụ tại tổ chức phát hành: Phó Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Filmore
Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần và Quản lý Khách sạn AKYN
- 12 Tổng số CP nắm giữ: 3.397.652 cổ phần, chiếm 0,46% vốn điều lệ.
- Trong đó:
- Cá nhân sở hữu: 3.397.652 cổ phần, chiếm 0,46% vốn điều lệ.
 - Đại diện tổ chức sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- 13 Các cam kết nắm giữ: Không có
- 14 Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:
- | Stt | Họ và tên | Mối quan hệ | Số lượng cổ phần | Tỷ lệ trên Vốn điều lệ |
|-----|---------------------|-------------|------------------|------------------------|
| 1 | Nguyễn Văn Đạt | Cha ruột | 283.231.873 | 38,34% |
| 2 | Nguyễn Thị Minh Thư | Em gái | 5.977.508 | 0,81% |
- 15 Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- 16 Thủ lao và các khoản lợi ích khác: Theo Nghị quyết ĐHĐCD thường niên hàng năm và Quy chế lao động Công ty (chi tiết trình bày tại bảng 35 mục 6.4)
- 17 Lợi ích liên quan khác đối với Công ty: Không có
- 18 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- 6.1.3. Ông Bùi Quang Anh Vũ: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc**
- 1 Họ và tên: Bùi Quang Anh Vũ
- 2 Giới tính: Nam

- 3 Ngày tháng năm sinh: 04/11/1975
- 4 Nơi sinh: TP.HCM
- 5 CCCD: 079075003018
- 6 Quốc tịch: Việt Nam
- 7 Dân tộc: Kinh
- 8 Địa chỉ thường trú: 27D Phạm Văn Hai, Phường 1, Quận Tân Bình, TP. HCM.
- 9 Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh Doanh
- 10 Quá trình công tác:
- Từ 2003 đến 2007: Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Hoàng Hạc
 - Từ 2007 đến 2008: Giám đốc Kinh doanh chứng khoán Tập đoàn Dệt may Thành Công
 - Từ 2008 đến 2010: Giám đốc Khối Ngân hàng Đầu tư Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công
 - Từ 2011 đến 2014: Giám đốc Tài chính Công ty Phương Phát
 - Từ 2014 đến 2015: Giám đốc Phát triển Doanh Nghiệp Công ty Cổ phần Phát triển Bất Động Sản Phát Đạt
 - Từ 2015 đến 2016: Giám Đốc Đầu tư Công ty Cổ phần Phát triển Bất Động Sản Phát Đạt
 - Từ 2016 đến 2020: Phó Tổng Giám Đốc đầu tư Công ty Cổ phần Phát triển Bất Động Sản Phát Đạt
 - Từ 2020 đến nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất Động Sản Phát Đạt
- 11 Các chức vụ công tác hiện nay:
- Chức vụ tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT, Đại diện pháp nhân - Tổng giám đốc
 - Chức vụ tại tổ chức khác: Không
- 12 Tổng số CP nắm giữ: 1.215.523 cổ phần, chiếm 0,16% vốn điều lệ.
Trong đó:
- Cá nhân sở hữu: 1.215.523 cổ phần, chiếm 0,16% vốn điều lệ
 - Đại diện tổ chức sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- 13 Cam kết nắm giữ: Không có
- 14 Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành: Không có
- 15 Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

- 16 Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên hàng năm và Quy chế lao động Công ty (chi tiết trình bày tại bảng 35 mục 6.4)
- 17 Lợi ích liên quan khác đối với Công ty: Không có
- 18 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

6.1.4. Ông Lê Quang Phúc: Thành viên HĐQT

- 1 Họ và tên: Lê Quang Phúc
- 2 Giới tính: Nam
- 3 Ngày tháng năm sinh: 19/06/1966
- 4 Nơi sinh: Đà Nẵng
- 5 CCCD: 048066000179
- 6 Quốc tịch: Việt Nam
- 7 Dân tộc: Kinh
- 8 Địa chỉ thường trú: Phòng 7.6, Khu B, Chung Cư Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.
- 9 Trình độ chuyên môn:
- Kỹ sư xây dựng
 - Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh
- 10 Quá trình công tác:
- Năm 2004: Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng công trình GT5 (CIENCO 5)
 - Từ 2005 đến 2006: Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc điều hành Trường Doanh nhân PACE
 - Từ 2007 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC
 - Từ 2008 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Bất Động Sản Phát Đạt
 - Từ 2010 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tây Hồ
 - Từ 2011 đến 2013: Thành viên HĐQT Công ty CP Hạ tầng nước Sài Gòn
 - Từ 2012 đến 2013: Thành viên HĐQT Công ty CP Kềm Nghĩa
 - Từ 2014 đến 2016: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Địa ốc CIENCO 5
 - Từ 04/2016 đến nay: Thành viên độc lập HĐQT Công ty CP Vàng bạc đá quý Phú Nhuận
 - Từ 05/2016 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Le&Partners
 - Từ 06/2016 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần SEAREFICO

- 11 Các chức vụ công tác hiện nay:
- Chức vụ tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT
 - Chức vụ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC
Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tây Hồ
Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Le & Partners
Thành viên độc lập HĐQT Công ty CP Vàng bạc đá quý Phú Nhuận
Thành viên độc lập HĐQT Công ty Cổ phần SEAREFICO
Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần đầu tư Bắc Cường
- 12 Tổng số CP nắm giữ: 2.879.985 cổ phần, chiếm 0,39% vốn điều lệ.
Trong đó:
- Cá nhân sở hữu: 2.879.985 cổ phần, chiếm 0,39% vốn điều lệ.
 - Đại diện tổ chức sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- 13 Các cam kết nắm giữ: Không có
- 14 Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành: Không có
- 15 Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- 16 Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên hàng năm và Quy chế lao động Công ty (chi tiết trình bày tại bảng 35 mục 6.4)
- 17 Lợi ích liên quan khác đối với Công ty: Không có
- 18 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

6.1.5. Ông Trần Trọng Gia Vinh: Thành viên HĐQT độc lập

- 1 Họ và tên: Trần Trọng Gia Vinh
- 2 Giới tính: Nam
- 3 Ngày tháng năm sinh: 22/02/1974
- 4 Nơi sinh: Hồ Chí Minh
- 5 CCCD: 079074009383
- 6 Quốc tịch: Việt Nam
- 7 Dân tộc: Kinh

- 8 Địa chỉ thường trú: 09 Hoàng Diệu, Phường 10, Quận Phú Nhuận, TP. HCM
- 9 Trình độ chuyên môn:
- Cử Nhân Quản Trị Kinh Doanh
 - Thạc sĩ Kinh tế
- 10 Quá trình công tác:
- Từ 2001 đến 2008: Phó Tổng Giám đốc Nhân sự Pepsico tại Việt Nam
 - Từ 2008 đến 2012: Giám đốc Điều hành Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phương Phát
 - Từ 2013 đến 2018: Sáng lập viên kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn Giải Pháp Bền Vững
 - Từ 2018 đến nay: Thành viên độc lập HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
 - Từ 2021 đến nay: Thành viên độc lập HĐQT Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Bến Tre
 - Từ 2022 đến nay: Thành viên độc lập HĐQT Công ty CP Thành Thành Công – Biên Hòa
- 11 Các chức vụ công tác hiện nay:
- Chức vụ tại tổ chức phát hành: Thành viên độc lập Hội đồng quản trị
 - Chức vụ tại tổ chức khác: Tổng Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn Giải Pháp Bền Vững
Giám đốc điều hành Công ty Thời trang Pandemos
Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Bến Tre
- 12 Tổng số CP nắm giữ 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ.
- 13 Các cam kết nắm giữ Không có
- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:
- | Stt | Họ và tên | Mối quan hệ | Số lượng cổ phần | Tỷ lệ trên Vốn điều lệ |
|-----|----------------------|-------------|------------------|------------------------|
| 1 | Nguyễn Thị Kim Cương | Mẹ ruột | 32.300 | 0,00% |
| 2 | Phạm Thị Xuân Thanh | Vợ | 19.700 | 0,00% |
- 15 Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- 16 Thủ lao và các khoản lợi ích khác: Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên hàng năm và Quy chế lao động Công ty (chi tiết trình bày tại bảng 35 mục 6.4)
- 17 Lợi ích liên quan khác đối với Công ty: Không có
- 18 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

6.1.6. Ông Dương Hào Tôn: Thành viên HĐQT độc lập

- | | | |
|----|---|---|
| 1 | Họ và tên: | Dương Hào Tôn |
| 2 | Giới tính: | Nam |
| 3 | Ngày tháng năm sinh: | 25/11/1968 |
| 4 | Nơi sinh: | Quảng Ngãi |
| 5 | CCCD: | 051068004402 |
| 6 | Quốc tịch: | Việt Nam |
| 7 | Dân tộc: | Kinh |
| 8 | Địa chỉ thường trú: | Tổ 2, Phường Nguyễn Nghiêm, TP. Quảng Ngãi,
Tỉnh Quảng Ngãi. |
| 9 | Trình độ chuyên môn: | Cử nhân khoa Vật lý
Thạc sỹ Quản trị kinh doanh |
| 10 | Quá trình công tác: | |
| | ▪ Từ 2000 đến 2015: | Giám đốc Công ty TNHH Kỳ Tường |
| | ▪ Từ 2012 đến 2019: | Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc tài chính Công ty
LeTong Resources Enterprise Singapore |
| | ▪ Từ 2013 đến 2017: | Chủ tịch Ky Tuong Singapore |
| | ▪ Từ 2021 đến nay: | Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Bất
động sản 189 |
| 11 | Các chức vụ công tác hiện nay: | |
| | ▪ Chức vụ tại tổ chức phát hành: | Không có |
| | ▪ Chức vụ tại tổ chức khác: | Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Bất
động sản 189 |
| 12 | Tổng số CP nắm giữ | 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. |
| 13 | Các cam kết nắm giữ | Không có |
| 14 | Những người liên quan có nắm giữ cổ
phiếu của tổ chức phát hành: | Không có |
| 15 | Các khoản nợ đối với Công ty: | Không có |
| 16 | Thù lao và các khoản lợi ích khác: | Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên hàng năm
và Quy chế lao động Công ty (chi tiết trình bày tại
bảng 35 mục 6.4) |
| 17 | Lợi ích liên quan khác đối với Công
ty: | Không có |
| 18 | Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: | Không có |

6.2. Thông tin về Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng

Bảng 33: Danh sách Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
2	Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc
3	Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc
4	Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc
5	Phan Lê Hòa	Phó Tổng Giám đốc
6	Lê Trần Bích Thùy	Phó Tổng Giám đốc
7	Ngô Thúy Vân	Kế toán trưởng

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

6.2.1. Ông Bùi Quang Anh Vũ: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Đã trình bày tại mục VI.6.1.3

6.2.2. Ông Nguyễn Đình Trí: Phó Tổng Giám đốc

- 1 Họ và tên: Nguyễn Đình Trí
- 2 Giới tính: Nam
- 3 Ngày tháng năm sinh: 20/08/1974
- 4 Nơi sinh: Huế
- 5 CCCD: 046074000102
- 6 Quốc tịch: Việt Nam
- 7 Dân tộc: Kinh
- 8 Địa chỉ thường trú: 78/44/24 Đường Nguyễn Văn Khỗi, P.11, Q. Gò Vấp, TP.HCM
- 9 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- 10 Quá trình công tác:
 - 1997 – 2005 Giám đốc Dự án CTCP Xây lắp thương mại 2 (ACSC).
 - 2005 – 2008 Trưởng ban Xây dựng Cơ bản CTCP Sữa Việt Nam (Vinamilk).
 - 2008 – 2013 Phó Tổng Giám đốc Thi công – CTCP Xây dựng số 1 (COFICO).
 - 2014 – 2015 Phó Tổng Giám đốc – CTCP Xây dựng Công nghiệp Descon.
 - 2016 – 2018 Giám đốc CTCP Thương mại Xây dựng LACONS.

▪ 2018 – 2019	Giám đốc Hoạch định & Triển khai Xây dựng/ Giám đốc Quản lý Thiết kế CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
▪ 2019 – T02/2021	Phó Tổng Giám đốc điều hành – Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (COFICO).
▪ T03/2021 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Xây dựng Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt
11 Các chức vụ công tác hiện nay:	
▪ Chức vụ tại tổ chức phát hành:	Phó Tổng Giám đốc
▪ Chức vụ tại tổ chức khác:	Không
12 Tổng số CP nắm giữ	109.040 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ. Trong đó: + Cá nhân sở hữu: 109.040 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ. + Đại diện tổ chức sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
13 Các cam kết nắm giữ	Không có
14 Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:	Không có
15 Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có
16 Thù lao và các khoản lợi ích khác:	Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên hàng năm và Quy chế lao động Công ty (chi tiết trình bày tại bảng 35 mục 6.4)
17 Lợi ích liên quan khác đối với Công ty:	Không có
18 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không có
6.2.3. Ông Trương Ngọc Dũng: Phó Tổng Giám đốc	
1 Họ và tên:	Trương Ngọc Dũng
2 Giới tính:	Nam
3 Ngày tháng năm sinh:	28/07/1984
4 Nơi sinh:	Quảng Ngãi
5 CCCD:	051084006794
6 Quốc tịch:	Việt Nam
7 Dân tộc:	Kinh
8 Địa chỉ thường trú:	Căn hộ 28.03, Tháp X1, Chung cư kết hợp thương mại Sunrise City, 27 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM
9 Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Quản lý dự án

10	Quá trình công tác:	
	▪ 2007 – 2008	Kỹ sư Kết cấu – Công ty Tư vấn Thiết kế & Xây dựng Không Gian Xanh.
	▪ 2008 – 2009	Kỹ sư Kết cấu – Công ty Atlas Industries (Vietnam) Ltd
	▪ 2009 – 2010	Kỹ sư Công trường – Công Ty TNHH Sản xuất TM Xây Dựng Nhật Tân.
	▪ 2010 – 2015	Kỹ sư Xây dựng – Giám sát công trình Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt.
	▪ 2015 – 2017	Phụ trách phòng Quản lý Xây dựng – Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt.
	▪ 2017 – 2022	Giám đốc Quản lý Xây dựng – Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt.
	▪ 2022 – T6/2022	Giám đốc Quản lý Thiết kế – Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt.
	▪ T6/2022 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Thiết kế – Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt.
11	Các chức vụ công tác hiện nay:	
	▪ Chức vụ tại tổ chức phát hành:	Phó Tổng Giám đốc
	▪ Chức vụ tại tổ chức khác:	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường
12	Tổng số CP nắm giữ	52.544 cổ phần, chiếm 0,007% vốn điều lệ. Trong đó: ▪ Cá nhân sở hữu: 52.544 cổ phần, chiếm 0,007% vốn điều lệ. ▪ Đại diện tổ chức sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
13	Các cam kết nắm giữ	Không có
14	Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:	Không có
15	Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có
16	Thù lao và các khoản lợi ích khác:	Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên hàng năm và Quy chế lao động Công ty (chi tiết trình bày tại bảng 35 mục 6.4)
17	Lợi ích liên quan khác đối với Công ty:	Không có
18	Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không có

6.2.4. Ông Nguyễn Khắc Sinh: Phó Tổng Giám đốc

1	Họ và tên:	Nguyễn Khắc Sinh
2	Giới tính:	Nam
3	Ngày tháng năm sinh:	20/01/1978
4	Nơi sinh:	Hà Nội
5	CCCD:	001078037912
6	Quốc tịch:	Việt Nam
7	Dân tộc:	Kinh
8	Địa chỉ thường trú:	22/2A/6 đường số 61, phường Thảo Điền, TP Thủ Đức, TP.HCM
9	Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Quản lý dự án
10	Quá trình công tác:	
	▪ 2010 – 2011	Phó Giám đốc Ban Quản lý Dự án – Tổng Công ty Xây dựng Số 1 (CC1).
	▪ 2011 – 2013	Trưởng phòng Kế hoạch Kỹ thuật, Phó Giám đốc Chi nhánh – Công ty CP Xây dựng 9.2 Hà Nội.
	▪ 2013 – 2015	Chỉ huy trưởng – Công ty CP Constrexim Số 1 (Confitech).
	▪ 2015 – 2016	Giám đốc Dự án – Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Mekong.
	▪ 2016 – 2019	Giám đốc Dự án – Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt.
	▪ 2019 – T6/2022	Giám đốc Quản lý Xây dựng – Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt.
	▪ T6/2022 đến nay	Phó Tổng Giám đốc – Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt.
11	Các chức vụ công tác hiện nay:	
	▪ Chức vụ tại tổ chức phát hành:	Phó Tổng Giám đốc
	▪ Chức vụ tại tổ chức khác:	Không
12	Tổng số CP nắm giữ	52.183 cổ phần, chiếm 0,007% vốn điều lệ.
		Trong đó:
		• Cá nhân sở hữu: 52.183 cổ phần, chiếm 0,007% vốn điều lệ.
		• Đại diện tổ chức sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
13	Các cam kết nắm giữ	Không có
14	Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:	Không có

- 15 Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- 16 Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên hàng năm và Quy chế lao động Công ty (chi tiết trình bày tại bảng 35 mục 6.4)
- 17 Lợi ích liên quan khác đối với Công ty: Không có
- 18 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

6.2.5. Ông Phan Lê Hòa: Phó Tổng Giám đốc

- 1 Họ và tên: Phan Lê Hòa
- 2 Giới tính: Nam
- 3 Ngày tháng năm sinh: 29/08/1977
- 4 Nơi sinh: Hà Nội
- 5 CCCD: 001077027477
- 6 Quốc tịch: Việt Nam
- 7 Dân tộc: Kinh
- 8 Địa chỉ thường trú: 7A/5/28 Thành Thái, P.14, Q.10, TP.HCM
- 9 Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh, Viện Quản lý châu Á (Philippines)
- 10 Quá trình công tác:
- T07/2013 – T02/2019 Giám đốc Tài chính Tập đoàn – Công Ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa ốc No Va (Novaland).
 - T02/2019 – T07/2020 Giám đốc Điều hành kiêm Giám đốc Tài chính – Công ty CP Phát triển Công nghiệp BW
 - T08/2020 – T02/2021 Giám đốc Điều hành – Công ty Quản lý Quỹ Bất động sản GawNP Capital.
 - T03/2021 – T08/2021 Giám đốc Tài chính kiêm Giám đốc Đầu tư – Công ty Cổ phần Anchorstone & Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sáng tạo Việt Nam.
 - T10/2021 – T06/2023 Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính – Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land.
 - T07/2023 – T08/2023 Trợ lý Tổng Giám đốc – Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt.
 - T09/2022 đến nay Phó Tổng Giám đốc – Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt.
- 11 Các chức vụ công tác hiện nay:
- Chức vụ tại tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc
 - Chức vụ tại tổ chức khác: Không
- 12 Tổng số CP nắm giữ 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

- | | |
|---|---|
| 13 Các cam kết nắm giữ | Không có |
| 14 Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành: | Không có |
| 15 Các khoản nợ đối với Công ty: | Không có |
| 16 Thù lao và các khoản lợi ích khác: | Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên hàng năm và Quy chế lao động Công ty (chi tiết trình bày tại bảng 35 mục 6.4) |
| 17 Lợi ích liên quan khác đối với Công ty: | Không có |
| 18 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: | Không có |

6.2.6. Bà Lê Trần Bích Thùy

- | | |
|------------------------|--|
| 1 Họ và tên: | Lê Trần Bích Thùy |
| 2 Giới tính: | Nữ |
| 3 Ngày tháng năm sinh: | 22/05/1978 |
| 4 Nơi sinh: | |
| 5 CCCD: | 068178003630 |
| 6 Quốc tịch: | Việt Nam |
| 7 Dân tộc: | Kinh |
| 8 Địa chỉ thường trú: | 465/12/9 Trần Xuân Soạn, phường Tân Kiểng, Quận 7, Tp. HCM |
| 9 Trình độ chuyên môn: | Cử nhân chuyên ngành Kinh tế, Trường Đại học Ngoại Thương. |
| 10 Quá trình công tác: | |
| ▪ T03/2012 – T12/2014 | Giám đốc Kinh doanh – Công ty Cổ phần Địa Ốc Đất Xanh Miền Nam. |
| ▪ T01/2015 – T12/2015 | Giám đốc Kinh doanh – Công ty Bất động sản Sacomreal'S (TTC Land S). |
| ▪ T01/2016 – T09/2020 | Tổng Giám Đốc – Công ty con thuộc Tập đoàn LinkGroup. |
| ▪ T10/2020 – T12/2021 | Phó Tổng Giám Đốc Khối Kinh doanh Tiếp thị Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Đất Xanh (DXS) |
| ▪ T08/2022 – T02/2023 | Phó Tổng Giám đốc Khối Kinh doanh Tiếp thị – Công ty Phát Đạt Realty. |
| ▪ T03/2023 – T12/2023 | Phó Tổng Giám Đốc Khối Kinh doanh Tiếp thị – Công ty TTC Phú Quốc. |
| ▪ T01/2024 – T02/2024 | Trợ lý Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt. |

- T03/2024 đến nay Phó Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.
- 11 Các chức vụ công tác hiện nay:
 - Chức vụ tại tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc
 - Chức vụ tại tổ chức khác: Không có
- 12 Tổng số CP nắm giữ Không có
- 13 Các cam kết nắm giữ Không có
- 14 Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành: Không có
- 15 Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- 16 Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên hàng năm và Quy chế lao động Công ty (chi tiết trình bày tại bảng 35 mục 6.4)
- 17 Lợi ích liên quan khác đối với Công ty: Không có
- 18 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

6.2.7. Bà Ngô Thúy Vân: Kế toán trưởng

- 1 Họ và tên: Ngô Thúy Vân
- 2 Giới tính: Nữ
- 3 Ngày tháng năm sinh: 26/12/1977
- 4 Nơi sinh:
- 5 CCCD: 035177005755
- 6 Quốc tịch: Việt Nam
- 7 Dân tộc: Kinh
- 8 Địa chỉ thường trú: 22 Đường số 8, Khu nhà ở Khang An, Khu phố 2, phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức, TP.HCM
- 9 Trình độ chuyên môn: Cử Nhân Kế toán Kiểm toán
- 10 Quá trình công tác:
 - 2000 – 2002 Kế toán viên – Công ty TNHH Xuất nhập khẩu & Dịch vụ Berlina.
 - 2002 – 2006 Kế toán Tổng hợp – Kế toán Quản trị Công ty TNHH Dệt may Thái Tuấn.
 - 2006 – 2008 Kế toán trưởng – Công ty TNHH TM SX Tân Nguyên Vũ.
 - 2008 – 2011 Phó Phòng Kế toán kiêm Kế toán Tổng hợp – Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

- 2011 – 2015 Phó Giám đốc Tài chính – Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt.
 - 2015 – 2017 Kế toán trưởng – Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt.
 - 2017 – 2021 Trưởng Ban Kiểm soát Nội bộ – Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt.
 - 2021 – T8/2022 Trưởng Ban Kiểm soát Ngân sách – Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt.
 - T9/2022 đến nay Kế toán trưởng – Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt.
- 11 Các chức vụ công tác hiện nay:
- Chức vụ tại tổ chức phát hành: Kế toán trưởng
 - Chức vụ tại tổ chức khác: Tổng Giám đốc Công ty CP Bến Thành – Long Hải
- 12 Tổng số CP nắm giữ 323.713 cổ phần, chiếm 0,04% vốn điều lệ.
Trong đó:
- Cá nhân sở hữu: 323.713 cổ phần, chiếm 0,04% vốn điều lệ.
 - Đại diện tổ chức sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- 13 Các cam kết nắm giữ Không có
- 14 Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành: Không có
- 15 Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- 16 Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên hàng năm và Quy chế lao động Công ty (chi tiết trình bày tại bảng 35 mục 6.4)
- 17 Lợi ích liên quan khác đối với Công ty: Không có
- 18 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

6.3. Thông tin về Ủy ban Kiểm toán

Bảng 34: Danh sách Ủy ban kiểm toán

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Dương Hào Tôn	Chủ tịch UBKT
2	Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên UBKT
3	Lê Quang Phúc	Thành viên UBKT

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

6.3.1. Ông Dương Hào Tôn: Chủ tịch UBKT

Đã trình bày tại mục VI.6.1.6

6.3.2. Ông Trần Trọng Gia Vinh: Thành viên UBKT

Đã trình bày tại mục VI.6.1.5

6.3.3. Ông Lê Quang Phúc: Thành viên UBKT

Đã trình bày tại mục VI.6.1.4

6.4. Thông tin về lợi ích liên quan của Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám Đốc, Tiểu Ban Kiểm toán, Kế toán trưởng

Bảng 35: Tổng thu nhập của các Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám Đốc, Tiểu Ban Kiểm toán, Kế toán trưởng nhận được từ Tổ chức phát hành

Đơn vị tính: Triệu đồng

Tên	Chức vụ	Năm 2022	Năm 2023	Quý I/2024
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	11.971,78	1.933,95	482.94
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	1.030,00	530,00	150.00
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	7.705,14	5.630,30	1,414.16
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	986,11	490,00	120.00
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	980,00	480,00	120.00
Ông Dương Hào Tôn	Thành viên độc lập HĐQT	-	200,00	120.00
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	3.210,61	2.326,60	582.89
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	2.054,31	1.961,13	582.89
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	1.082,77	1.739,48	481.75
Ông Phan Lê Hòa	Phó Tổng Giám đốc	-	1.102,00	830.60
Bà Ngô Thúy Vân	Kế toán trưởng	465,06	1.236,78	317.10

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với các thành viên này và những người có liên quan của các thành viên này (nếu có):

Stt	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Thời điểm giao dịch với công ty	Nội dung
01	Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Công ty có liên quan của Người nội bộ	01/01/2021	Phụ lục hợp đồng mua dịch vụ

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Stt	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Thời điểm giao dịch với công ty	Nội dung
02	Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền Vững	Công ty có liên quan của Người nội bộ	01/01/2021	Hợp đồng cung cấp dịch vụ
03	Công ty Cổ phần Đầu tư Synergy Nha Trang	Công ty có liên quan của Người nội bộ	01/01/2021	Hợp đồng cung cấp Dịch vụ Quản lý đầu tư và Xây dựng
04	Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Công ty có liên quan của Người nội bộ	20/01/2022	Phụ lục hợp đồng mua dịch vụ
05	Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	Công ty con	16/03/2022	Hợp đồng cung cấp dịch vụ
06	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Công ty có liên quan của Người nội bộ	28/03/2022	Hợp đồng cung cấp dịch vụ
07	Công ty CP Khu Du lịch Nghi dưỡng A	Công ty có liên quan của Người nội bộ	11/05/2022	Hợp đồng cung cấp dịch vụ
08	Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế quy hoạch xây dựng TMDV Huy Khương	Công ty có liên quan của Người nội bộ	13/06/2022	Hợp đồng cung cấp dịch vụ
09	Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền Vững	Công ty có liên quan của Người nội bộ	14/06/2022	Hợp đồng cung cấp dịch vụ
10	Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Công ty có liên quan của Người nội bộ	01/01/2023	Phụ lục hợp đồng mua dịch vụ
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	Công ty con	27/02/2023	Hợp đồng vay tiền
12	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Công ty có liên quan của Người nội bộ	31/03/2023	Hợp đồng vay tiền
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	Công ty con	03/07/2023	Hợp đồng dịch vụ quản lý đầu tư và xây dựng
14	Công ty TNHH Phát Đạt Holdings	Công ty có liên quan của Người nội bộ	16/11/2023	Thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần
15	Công ty CP Khu Du lịch Nghi dưỡng A	Công ty có liên quan của Người nội bộ	23/08/2023 - 21/12/2023	Giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ
16	Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Công ty có liên quan của Người nội bộ	1/1/2024	Phụ lục hợp đồng mua dịch vụ
17	Công ty CP Khu Du lịch Nghi dưỡng A	Công ty có liên quan của Người nội bộ	16/2/2024	Giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có
- Lợi ích liên quan của các thành viên này tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành (nếu có):
 - + Ngày 01/01/2021: Ký Phụ lục gia hạn hợp đồng mua dịch vụ với Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC liên quan đến Ông Lê Quang Phúc - Thành viên HĐQT
 - + Ngày 01/01/2021: Ký Hợp đồng mua dịch vụ với Công ty TNHH Tư vấn giải pháp Bền Vững liên quan đến Ông Trần Trọng Gia Vinh - Thành viên độc lập HĐQT
 - + Ngày 01/01/2021: Ký Hợp đồng cung cấp Dịch vụ Quản lý đầu tư và Xây dựng với Công ty Cổ phần Đầu tư Synergy Nha Trang liên quan đến Ông Nguyễn Văn Đạt – Chủ tịch HĐQT
 - + Ngày 20/01/2022: Ký Phụ lục gia hạn hợp đồng mua dịch vụ với Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC liên quan đến Ông Lê Quang Phúc - Thành viên HĐQT
 - + Ngày 16/03/2022: Ký Hợp đồng cung cấp Dịch vụ với Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL liên quan đến Ông Lê Quang Phúc - Thành viên HĐQT
 - + Ngày 28/03/2022: Ký Hợp đồng cung cấp Dịch vụ với Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN (Công ty có Người có liên quan của Chủ tịch HĐQT là Bà Nguyễn Thị Minh Thư làm Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc)
 - + Ngày 11/05/2022, Ký Hợp đồng cung cấp Dịch vụ với Công ty CP Khu Du lịch Nghi dưỡng A (Công ty có Người có liên quan của Chủ tịch HĐQT là Bà Nguyễn Thị Minh Thư làm Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc).
 - + Ngày 13/06/2022: Ký Hợp đồng cung cấp Dịch vụ với Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế quy hoạch xây dựng TMDV Huy Khương liên quan đến Ông Khương Văn Mười - Thành viên độc lập HĐQT
 - + Ngày 14/06/2022: Ký Hợp đồng cung cấp Dịch vụ với Công ty TNHH Tư vấn giải pháp Bền Vững liên quan đến Ông Trần Trọng Gia Vinh - Thành viên độc lập HĐQT
 - + Ngày 01/01/2023: Ký Phụ lục gia hạn hợp đồng mua dịch vụ với Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC liên quan đến Ông Lê Quang Phúc - Thành viên HĐQT
 - + Ngày 27/02/2023: Ký Hợp đồng vay với Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường liên quan đến Ông Lê Quang Phúc - Thành viên HĐQT.
 - + Ngày 31/03/2023: Ký Hợp đồng vay với Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN (Công ty có Người có liên quan của Chủ tịch HĐQT là Bà Nguyễn Thị Minh Thư làm Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc)
 - + Ngày 03/07/2023: Ký Hợp đồng cung cấp dịch vụ với Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường liên quan đến Ông Lê Quang Phúc - Thành viên HĐQT.
 - + Ngày 01/01/2024: Ký Phụ lục gia hạn hợp đồng mua dịch vụ với Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC liên quan đến Ông Lê Quang Phúc - Thành viên HĐQT
 - + Ngày 16/02/2024, Ký Hợp đồng cung cấp Dịch vụ với Công ty CP Khu Du lịch Nghi dưỡng A (Công ty có Người có liên quan của Chủ tịch HĐQT là Bà Nguyễn Thị Minh Thư làm Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc)

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

7.1. Loại cổ phiếu

Cổ phiếu được chào bán là loại cổ phiếu phổ thông

7.2. Mệnh giá cổ phiếu

Mệnh giá của mỗi cổ phiếu là 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu

7.3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán

134.329.243 Cổ phiếu

7.4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá

1.343.292.430.000 đồng

7.5. Giá chào bán dự kiến

Giá chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu là: 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu

7.6. Phương pháp tính giá

Giá chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu được xác định trên cơ sở so sánh với giá trị sổ sách, giá trị thị trường của cổ phiếu PDR và các yếu tố khác ảnh hưởng đến dự thành công của đợt chào bán.

- Căn cứ giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu của Công ty theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 được kiểm toán là 13.776 đồng/cổ phiếu.
- Căn cứ giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu của Công ty theo Báo cáo tài chính riêng năm 2022 được kiểm toán là 12.233 đồng/cổ phiếu.
- Căn cứ giá thị trường giao dịch bình quân cổ phiếu PDR 30 (ba mươi) phiên gần nhất (từ ngày 10/05/2023 đến ngày 20/06/2023) là 14.930 đồng/cổ phiếu.
- Căn cứ theo tình hình thị trường chung và các yếu tố khác ảnh hưởng đến sự thành công của đợt chào bán đồng thời tạo điều kiện cho cổ đông hiện hữu có thể tiếp tục tham gia đóng góp vào quá trình phát triển của Công ty, giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu.

7.7. Phương thức phân phối

7.7.1. Đối tượng chào bán

Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm được lập bởi Tổng Công ty Lưu ký Và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

7.7.2. Phương thức chào bán

Chào bán cổ phiếu theo phương thức thực hiện quyền

Trong đó, tỷ lệ chào bán (số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán/tổng số lượng cổ phiếu dự kiến đang lưu hành tại thời điểm chào bán) (*) là 1: 5,5

(*) bao gồm số lượng cổ phiếu đang lưu hành thực tế hiện nay.

7.7.3. Tỷ lệ thực hiện quyền

Tỷ lệ thực hiện quyền là: 5,5: 1

01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền mua.

Mỗi cổ đông tại thời điểm chốt danh sách cổ đông nắm giữ 5,5 cổ phiếu sẽ được hưởng 5,5 quyền mua, mỗi 5,5 quyền mua được mua 01 cổ phiếu chào bán thêm.

Xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu không được phân phối hết đảm bảo quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP.

7.7.4. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ (nếu có), cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết do cổ đông không đăng ký mua hoặc có đăng ký mua nhưng không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền

- Đối với số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu, số lẻ phát sinh sẽ được làm tròn xuống hàng đơn vị.
- Số cổ phiếu dôi ra do làm tròn, số cổ phiếu còn dư do cổ đông không đăng ký mua và số cổ phiếu do cổ đông có đăng ký mua nhưng không nộp hoặc nộp không đủ tiền trong thời gian quy định thì ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT phân phối cho cổ đông hiện hữu và các đối tượng khác có nhu cầu mua (không bao gồm các cổ đông đã có cam kết không thực hiện quyền mua), đảm bảo việc phân phối cổ phiếu này đáp ứng tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lên phương án phân phối số lượng cổ phiếu này cho các đối tượng nêu trên với nguyên tắc giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.
- Trong trường hợp, HĐQT không phân phối hết số lượng cổ phiếu này thì số lượng còn dư không chào bán hết sẽ được hủy và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt chào bán.
- Khi xử lý cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết do cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền, Công ty cam kết tuân thủ quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán.

7.7.5. Chuyển nhượng quyền mua

Không được chuyển nhượng quyền mua

7.7.6. Phương án xử lý trong trường hợp chào bán không thu đủ số tiền huy động dự kiến

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) sẽ xem xét bổ sung nguồn vốn từ hoạt động kinh doanh và các nguồn vay tín dụng có chi phí hợp lý để thực hiện mục đích của đợt chào bán.

7.7.7. Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu

Tối thiểu 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán để thực hiện các dự án được đề cập trong phương án sử dụng số tiền thu được nêu tại mục IX.

7.8. Đăng ký mua cổ phiếu

a. Thời hạn đăng ký mua

Trong thời hạn tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày quyền mua có hiệu lực, cổ đông thuộc Danh sách cổ đông được chốt tại ngày đăng ký cuối cùng sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu và nộp tiền theo tỷ lệ được mua đã quy định. Công ty sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua tại bản thông báo phát hành, sau khi Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng.

b. Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu của một nhà đầu tư: 01 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu nhà đầu tư có thể đăng ký mua là số lượng cổ phiếu nhà đầu tư được quyền mua theo tỷ lệ hoặc/và số cổ phiếu không bán hết được HĐQT quyết định phân phối tiếp.

c. Phương thức đăng ký và thanh toán tiền mua cổ phiếu:

- (i) Đối với cổ đông đã lưu ký cổ phiếu tại các Công ty chứng khoán: Các cổ đông đăng ký tại Công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản lưu ký;
- (ii) Đối với cổ đông chưa lưu ký cổ phiếu tại các Công ty chứng khoán: Các cổ đông đăng ký mua tại trụ sở Công ty;
- (iii) Tiền mua cổ phiếu được nộp vào tài khoản phong tỏa.

7.9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được phân phối trong năm 2024, sau khi Công ty được UBCKNN cấp giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng theo quy định. Thời gian phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng do UBCKNN cấp có hiệu lực. Trường hợp do các nguyên nhân khách quan không thể hoàn thành việc phân phối chứng khoán trong thời hạn này, Công ty sẽ xin phép UBCKNN gia hạn việc phân phối chứng khoán nhưng tối đa không quá 30 (ba mươi) ngày.

Lịch trình phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến như sau:

STT	Công việc	Thời gian (ngày)
1	UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu	T
2	Công bố thông tin về đợt chào bán theo quy định	T+1 đến T+7
3	Gửi hồ sơ đến VSDC, HSX thông báo về việc thực hiện quyền cho cổ đông của Công ty gồm thông tin các ngày cụ thể như: ngày đăng ký cuối cùng, thời gian đăng ký mua/ thực hiện quyền <i>(Trong trường hợp này ngày đăng ký cuối cùng dự kiến là T+13)</i>	T+1 đến T+3
4	Ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu	T+13

STT	Công việc	Thời gian (ngày)
5	Nhận danh sách tổng hợp cổ đông sở hữu được phân bổ quyền từ VSDC	T+15
6	Gửi thông báo xác nhận danh sách người sở hữu chứng khoán cho VSDC	T+18
7	Cổ đông đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu	T+20 đến T+40
8	HDQT phân phối số cổ phiếu do cổ đông không đăng ký mua và số cổ phiếu do cổ đông có đăng ký mua nhưng không nộp hoặc nộp không đủ tiền trong thời gian quy định (nếu có)	T+41 đến T+43
9	Báo cáo kết quả chào bán	T+44 đến T+54
10	Chuyển giao cổ phiếu cho nhà đầu tư	Trong vòng 30 ngày sau ngày hoàn tất đợt chào bán
11	Hoàn tất thủ tục lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu	T+44 đến T+65

Trên đây là lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu trong đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu. Tuy nhiên, tùy tình hình thị trường, HDQT sẽ điều chỉnh lịch trình phân phối cho phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty; đảm bảo lợi ích cao nhất cho cổ đông và đảm bảo việc chào bán được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định.

7.10. Phương thức thực hiện quyền

Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu cho tất cả các cổ đông hiện hữu được đề cập tại Điều 7.7.1 nêu trên theo tỷ lệ cổ phiếu hiện có tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền.

Cổ đông sau khi nhận được thông báo về việc phân bổ quyền mua cổ phiếu sẽ được thực hiện quyền mua và đăng ký mua cổ phiếu theo hướng dẫn tại Bản cáo bạch này và các thông báo tiếp theo.

7.11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu

- Số cổ phiếu do cổ đông hiện hữu mua theo quyền mua được tự do chuyển nhượng.
- Số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua, không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua được HDQT phân phối lại cho các cổ đông hiện hữu và nhà đầu tư khác có nhu cầu mua (không bao gồm các cổ đông đã có cam kết không thực hiện quyền mua) nêu trên thì sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán theo quy định tại Khoản 2 Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.

7.12. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền mua cổ phiếu của đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu sẽ được nhận qua tài khoản phong tỏa:

Tên người thụ hưởng: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Số tài khoản: 6976 087 912 748

Mở tại: Ngân hàng TMCP Quân đội (MBBank) - Chi nhánh Sài Gòn

7.13. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của tổ chức phát hành
Công ty không thuộc ngành nghề kinh doanh có điều kiện mà pháp luật chuyên ngành quy định phải có chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

7.14. Hủy bỏ đợt chào bán

Hủy bỏ đợt chào bán trong trường hợp tỷ lệ chào bán thực tế không đạt tối thiểu 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán.

Trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày đợt chào bán chứng khoán ra công chúng bị hủy bỏ, Tổ chức phát hành phải công bố việc hủy bỏ chào bán chứng khoán ra công chúng theo phương thức thông báo trên 01 tờ báo điện tử hoặc báo in trong 03 số liên tiếp và phải thu hồi chứng khoán đã phát hành, đồng thời hoàn trả tiền cho nhà đầu tư trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đợt chào bán bị hủy bỏ.

7.15. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 50% theo quy định của pháp luật.

Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 29/12/2023, tỷ lệ sở hữu nước ngoài hiện tại là 7,03%.

Khi thực hiện phân phối lại số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua, không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua được HĐQT phân phối lại cho các nhà đầu tư khác, HĐQT phối hợp với VSDC trong việc đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài của Công ty tuân thủ theo các quy định tại khoản 1, 2 Điều 51 Luật Chứng khoán và khoản 5 Điều 139 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.

7.16. Các loại thuế có liên quan

(i) Đối với Công ty:

- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Theo Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 19/06/2013 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, thì mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty là 20% áp dụng kể từ ngày 01/01/2016.
- Thuế giá trị gia tăng (VAT): Thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Thuế suất thuế giá trị gia tăng mà Công ty phải chịu là 10%.

(ii) Đối với Nhà đầu tư:

- Nhà đầu tư cá nhân: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán
 - + Đối với nhà đầu tư trong nước, thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần. Việc áp dụng thuế suất 20% trên thu

nhập tính thuế cả năm phải đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 16, Thông tư 92/2015/TT - BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính; khoản 4a Điều 2 Thông tư số 111/2013/TT - BTC ngày 27/6/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân và căn cứ khoản 5 Điều 16 Thông tư số 156/2013/TT - BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Luật Quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế thì: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần đối với cá nhân cư trú.

- + Đối với nhà đầu tư nước ngoài thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế TNCN 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng.
- **Nhà đầu tư tổ chức: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán**
 - + Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu thập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20%.
 - + Riêng đối doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

7.17. Thông tin về các cam kết

Công ty cam kết có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ để đăng ký, lưu ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết/giao dịch bổ sung tại Sở giao dịch chứng khoán nơi Công ty đang niêm yết cổ phiếu đối với toàn bộ số lượng cổ phiếu được phát hành thêm trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu.

Kế hoạch đăng ký niêm yết/giao dịch trên hệ thống chứng khoán đối với cổ phiếu chào bán thêm được Công ty thực hiện theo trình tự, thủ tục đã được pháp luật quy định, cụ thể:

STT	Nội dung	Thời gian thực hiện
1	Tổ Chức Phát Hành nộp hồ sơ đăng ký niêm yết cổ phiếu bổ sung cho SGDCK TP. Hồ Chí Minh theo quy định của Luật Chứng khoán	Thực hiện đồng thời với việc nộp hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
2	Tổ Chức Phát Hành thực hiện, lưu ký bổ sung cổ phiếu tại VSDC	Sau khi cổ phiếu phát hành, báo cáo kết quả phát hành tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
3	Tổ Chức Phát Hành hoàn thiện hồ sơ đăng ký niêm yết cổ phiếu bổ sung	Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày kết thúc đợt phát hành thêm cổ phiếu và sau khi lưu ký bổ sung cổ phiếu tại VSDC

STT	Nội dung	Thời gian thực hiện
4	SGDCK TP.Hồ Chí Minh có quyết định chấp thuận đăng ký niêm yết cổ phiếu bổ sung	Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành nộp đầy đủ và hợp lệ các hồ sơ đăng ký niêm yết cổ phiếu bổ sung
5	Tổ Chức Phát Hành đưa cổ phiếu vào niêm yết/ giao dịch	Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày SGDCK ban hành quyết định chấp thuận niêm yết cổ phiếu bổ sung, Tổ Chức Phát Hành đăng ký ngày giao dịch cho số lượng cổ phiếu mới và hoàn tất các thủ tục để đưa cổ phiếu mới vào giao dịch.

7.18. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán trong cùng đợt

Không có

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu dự kiến là 1.343.292.430.000 đồng, được Công ty sử dụng để thực hiện các dự án bất động sản của Công ty và Công ty con, cụ thể:

- Dự án Đầu tư phát triển khu đô thị tại Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, tỉnh Bình Định.
- Dự án Khu Dân Cư Kết Hợp Chính Trang Đô Thị Bắc Hà Thanh
- Dự án Trung Tâm Thương Mại Dịch Vụ Khách Sạn Cao Cấp (Khách Sạn 5 Sao)
- Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 (Chung Cư Bình Dương Tower 1)
- Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 (Chung Cư Bình Dương Tower 2)

IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

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

Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu là 70% tổng số cổ phiếu chào bán để thực hiện dự án. Trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu không đạt được 100% như kế hoạch dự kiến thì HĐQT Công ty sẽ cân nhắc bổ sung vốn còn thiếu thông qua số tiền thu được từ hoạt động kinh doanh và các hình thức huy động vốn khác như vay tín dụng có chi phí hợp lý để đảm bảo nguồn tiền thực hiện đúng mục đích phát hành đã được ĐHDCĐ thông qua, cụ thể như sau:

- Đối với nguồn tiền dự kiến huy động từ vay tín dụng: bổ sung thông qua việc tìm kiếm nguồn tài trợ từ các ngân hàng như Ngân hàng TMCP Quân đội (MBBank), Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank),... để tài trợ tín dụng cho các Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và Thuận An 2; Dự án Khu Dân cư kết hợp chính trang đô thị Bắc Hà Thanh; Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao).

- Ngoài ra, Công ty có thể sử dụng dòng tiền thu được từ hoạt động bán hàng của từng dự án để bổ sung vốn còn thiếu nếu cần thiết.

Phương án phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cụ thể như sau:

Stt	Tên dự án Bất động sản	Chủ đầu tư	Hình thức đầu tư dự kiến cho Công ty con	Số tiền phân bổ (VND)	Thời gian dự kiến sử dụng
1	Dự án Đầu tư phát triển khu đô thị tại Phân khu số 2, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, tỉnh Bình Định.	Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt		132.000.000.000	Năm 2024
2	Khu Dân Cư Kết Hợp Chinh Trang Đô Thị Bắc Hà Thanh	Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt		511.292.430.000	Năm 2024
3	Trung Tâm Thương Mại Dịch Vụ Khách Sạn Cao Cấp (Khách Sạn 5 Sao)	Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Ngô Mây	Cho vay	400.000.000.000	Năm 2024
4	Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 (Chung Cư Bình Dương Tower 1)	Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	Cho vay	300.000.000.000	Năm 2024
	Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 (Chung Cư Bình Dương Tower 2)	Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	Cho vay		
Tổng cộng				1.343.292.430.000	

Số tiền thu được từ đợt chào bán được giải ngân cho các dự án theo tiến độ triển khai dự án đã đề cập theo mục 8.2, trong đó ưu tiên:

- Dự án Đầu tư phát triển khu đô thị tại Phân khu số 2, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, tỉnh Bình Định;
- Dự án Khu Dân Cư Kết Hợp Chinh Trang Đô Thị Bắc Hà Thanh;
- Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 (Chung Cư Bình Dương Tower 1) và Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 (Chung Cư Bình Dương Tower 2);

- Dự án Trung Tâm Thương Mại Dịch Vụ Khách Sạn Cao Cấp (Khách Sạn 5 Sao)

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

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

1. Giới thiệu về dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2 thuộc khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.

- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát Triển Bất động sản Phát Đạt
- Thông tin dự án: Xây dựng phát triển đô thị tại Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội nhằm phát triển không gian đô thị tại Phân khu số 2 tăng hiệu quả sử dụng đất phù hợp với kiến trúc cảnh quan không gian hài hòa phục vụ cho toàn khu và tình hình phát triển kinh tế xã hội trong tương lai.
- Địa điểm thực hiện dự án: Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu Kinh tế Nhơn Hội.
- Khái toán tổng mức đầu tư dự án: 7.130.228.982.370 đồng, trong đó tiền thuê đất, sử dụng đất là 1.108.819.000.000 đồng.

2. Các căn cứ pháp lý dự án

Dự án đã được cấp các văn bản pháp lý như sau:

- Quyết định công nhận kết quả đấu giá Quyền sử dụng đất số 1302/QĐ-UBND ngày 16/04/2019 cấp cho Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt;
- Quyết định phê duyệt lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội số 1738/QĐ-UBND ngày 23/05/2019 cấp cho Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt;
- Quyết định về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội số 2626/QĐ-UBND ngày 30/07/2019;
- Quyết định về việc chấp thuận đầu tư Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội số 3194/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân (“UBND”) Tỉnh Bình Định cấp ngày 06/09/2019;
- Quyết định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội số 3234/QĐ-UBND ngày 10/09/2019;
- Giấy phép xây dựng Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội số 42/GPXD do Ban quản lý Khu kinh tế Tỉnh Bình Định cấp ngày 10/09/2019;
- Quyết định về việc điều chỉnh chấp thuận đầu tư Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội số 290/QĐ-UBND ngày 03/02/2020 (điều chỉnh một số nội dung của Quyết định số 3194/QĐ-UBND ngày 06/09/2019);

- Quyết định cho thực hiện chuyển Quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội số 574/QĐ-UBND ngày 25/02/2020.

3. Tiến độ triển khai dự án:

Đến thời điểm hiện tại, dự án đã hoàn thiện xây dựng cơ bản và đang hoàn thiện các hạng mục hạ tầng kỹ thuật cho hệ thống điện, nước, cây xanh. Cụ thể như sau:

- Hạng mục hạ tầng kỹ thuật khung về cơ bản đã hoàn thành và một số hạng mục đã nghiệm thu đưa vào sử dụng: từ ngày 17/10/2019 đến ngày 11/12/2019.
- Hạng mục đấu nối cấp nước, đấu nối dây thông tin liên lạc và đấu nối nguồn điện, khu cây xanh công viên đang hoàn thiện và dự kiến hoàn thành vào Quý II/2024

4. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán cho dự án

Hiện tại, Công ty đã hoàn thành hạng mục cơ bản của Dự án và Công ty đang hoàn thiện các hạng mục kỹ thuật, điện nước, cây xanh. Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành để thanh toán một phần chi phí xây dựng, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật cho Phân khu 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, tỉnh Bình Định. Cụ thể:

STT	Hạng mục	Hợp đồng	Giá trị còn phải thanh toán theo Hợp đồng	Số tiền sử dụng từ đợt chào bán	Thời điểm dự kiến sử dụng
1	Hệ thống điện, nước	Hợp đồng thi công xây dựng – Gói thầu: Tổng thầu thiết kế và xây dựng trọn gói hạng mục hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan cây xanh giữa Công ty Phát Đạt và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 số 0404/2019/PĐ-620/NH ngày 04/04/2019.	59.406.290.134 đồng	53.104.000.000 đồng	Quý II/2024
2	Hệ thống điện, nước	Hợp đồng thi công xây dựng – Gói thầu: Tổng thầu thiết kế và xây dựng trọn gói hạng mục hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan cây xanh 7,96 ha giữa Công ty Phát Đạt và Công ty CP Dịch vụ Thương mại và	26.947.926.807 đồng	24.488.000.000 đồng	Quý II/2024

		Đầu tư IDV số 0107/2019/PĐ-IDV/NH ngày 01/07/2019.			
--	--	--	--	--	--

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

1. Giới thiệu về Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.

- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát Triển Bất động sản Phát Đạt
- Thông tin dự án: Xây dựng phát triển đô thị tại Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội nhằm phát triển không gian đô thị tại Phân khu số 9 tăng hiệu quả sử dụng đất phù hợp với kiến trúc cảnh quan không gian hài hòa phục vụ cho toàn khu và tình hình phát triển kinh tế xã hội trong tương lai.
- Địa điểm thực hiện dự án: Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu Kinh tế Nhơn Hội.
- Khái toán tổng mức đầu tư dự án: 8.550.576.937.000 đồng, trong đó tiền thuê đất, sử dụng đất là 647.555.000.000 đồng.

2. Các căn cứ pháp lý dự án

Dự án đã được cấp các văn bản pháp lý như sau:

- Quyết định công nhận kết quả đấu giá Quyền sử dụng đất dự án tại Phân khu 9 thuộc khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội số 2047/QĐ-UBND ngày 17/06/2019 cấp cho Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt;
- Quyết định phê duyệt lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu 9 thuộc khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội số 2263/QĐ-UBND ngày 03/07/2019 cấp cho Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt;
- Quyết định về việc chấp thuận đầu tư Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, KTT Nhơn Hội số 3397/QĐ-UBND do UBND Tỉnh Bình Định cấp ngày 20/09/2019;
- Giấy phép xây dựng Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội số 57/GPXD do Ban Quản lý Khu kinh tế Tỉnh Bình Định cấp ngày 17/12/2019;
- Giấy phép xây dựng có thời hạn (hạng mục Nhà điều hành, trưng bày và Nhà phụ trợ phát điện) số 05/GPXDCTH do Ban Quản lý Khu kinh tế Tỉnh Bình Định cấp ngày 20/01/2020.
- Quyết định số 4238/QĐ-UBND ngày 13/11/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư phát triển đô thị tại phân khu số 9, thuộc khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội;

- Quyết định số 1484/QĐ-UBND ngày 23/4/2021 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân Khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội (Phần chung cư cao cấp)
- Quyết định số 339/QĐ-BQL ngày 18/10/2023 của Ban quản lý khu kinh tế UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư phát triển đô thị tại phân khu số 9, thuộc khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội;
- Quyết định thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại Dự án đầu tư phát triển đô thị tại phân khu số 9, thuộc khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội số 1773/QĐ-UBND ngày 12/05/2020.
- Quyết định về việc điều chỉnh chấp thuận đầu tư Dự án đầu tư phát triển đô thị tại phân khu số 9, thuộc khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội số 572/QĐ-UBND ngày 25/02/2020 (điều chỉnh một số nội dung của Quyết định số 3397/QĐ-UBND ngày 20/09/2019);

3. Tiến độ triển khai dự án:

Đến thời điểm hiện tại, dự án đã hoàn thiện xây dựng cơ bản và đang hoàn thiện các hạng mục hạ tầng kỹ thuật cho hệ thống điện, nước, cây xanh. Cụ thể như sau:

- Hạng mục hạ tầng kỹ thuật khung, hạ tầng xã hội theo quy hoạch được duyệt: từ 12/01/2020 đến 01/04/2020.
- Hạng mục đấu nối cấp nước, đấu nối dây thông tin liên lạc và đấu nối nguồn điện, khu cây xanh công viên đang hoàn thiện và dự kiến hoàn thành vào Quý II/2024

4. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán cho dự án

Hiện tại, Công ty đã hoàn thành hạng mục cơ bản của Dự án và Công ty đang hoàn thiện các hạng mục kỹ thuật, điện nước, cây xanh. Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành để thanh toán một phần chi phí xây dựng, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật cho Phân khu 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, tỉnh Bình Định. Cụ thể:

STT	Hạng mục	Hợp đồng	Giá trị còn phải thanh toán theo Hợp đồng	Số tiền sử dụng từ đợt chào bán	Thời điểm dự kiến sử dụng
1	Hệ thống điện, nước	Hợp đồng thi công xây dựng – Gói thầu: Tổng thầu thiết kế và xây dựng trọn gói hạng mục hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan cây xanh giữa Công ty Phát Đạt và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	39.927.445.734 đồng	29.965.000.000 đồng	Quý II/2024

		số 0406/2019/PĐ-620/NH ngày 04/06/2019			
2	Hệ thống điện, nước	Hợp đồng thi công xây dựng – Gói thầu: Tổng thầu thiết kế và xây dựng trọn gói hạng mục hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan cây xanh 7,47 ha giữa Công ty Phát Đạt và Công ty CP Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV số 1410/2019/PĐ-IDV/NH ngày 14/10/2019.	29.026.600.085 đồng	24.443.000.000 đồng	Quý II/2024

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

1. Giới thiệu về Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định

- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát Triển Bất động sản Phát Đạt
- Thông tin dự án: Xây dựng khu dân cư, khu dịch vụ thương mại và các công trình công cộng phù hợp nhu cầu phát triển của xã Phước Thuận trên cơ sở khai thác lợi thế về giao thông và gắn kết định hướng phát triển các khu chức năng dọc tuyến Quốc lộ 19 (mới); hình thành các công trình nhà ở, thương mại - dịch vụ với kiến trúc và kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt và phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội hiện nay và trong tương lai.
- Địa điểm thực hiện dự án: Phân Khu NĐT-3, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định
- Tổng vốn đầu tư của dự án: 2.342.574.783.000 đồng

2. Các căn cứ pháp lý dự án

Dự án đã được cấp các văn bản pháp lý như sau:

- Quyết định chấp thuận chủ trương nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh số 443/QĐ-UBND ngày 14/02/2019 của UBND tỉnh;
- Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước số 82/QĐ-UBND ngày 08/01/2020;

- Quyết định về việc phê duyệt kết quả lựa chọn thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất dự án: KDC kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước số 3105/QĐ-UBND do UBND Tỉnh Bình Định cấp ngày 31/07/2020;
- Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/HĐ.DASĐĐ do Sở Xây Dựng cấp ngày 07/10/2020;
- Quyết định về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 1) cho Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt để thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước số 3419/QĐ-UBND do UBND Tỉnh Bình Định cấp ngày 15/09/2023;
- Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng Đợt 1 số 275/QĐ-UBND ngày 24/01/2022, Đợt 2 số 1303/QĐ-UBND ngày 21/04/2022, Đợt 3 số 2829/QĐ-UBND ngày 31/08/2022, Đợt 4 số 427/QĐ-UBND ngày 17/02/2023, Đợt 5 số 1254/QĐ-UBND ngày 19/04/2023, Đợt 6 số 3080/QĐ-UBND ngày 18/08/2023) do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định cấp;
- Giấy phép xây dựng số 08/GPXD do Sở Xây Dựng cấp ngày 17/10/2023;
- Giấy phép xây dựng số 11/GPXD do Sở Xây Dựng cấp ngày 06/12/2023.

3. Tiến độ triển khai dự án: Đã nhận Giấy phép xây dựng của giai đoạn 1.

Tổng diện tích khu đất để thực hiện dự án theo Hợp đồng dự án đầu tư đã ký với Sở Xây dựng: 43,16 ha, trong đó:

- Giai đoạn 1:
 - Bồi thường giải phóng mặt bằng (“GPMB”) giai đoạn 1 với tổng diện tích 37,4 ha và tổng chi phí 86,8 tỷ đồng.
 - Thực hiện thủ tục bàn giao đất đợt 1: ngày 15/09/2023 cho phần diện tích 21,3 ha để thực hiện dự án giai đoạn 1.
 - Cấp phép xây dựng: ngày 17/10/2023 và ngày 06/12/2023.
- Giai đoạn 2:
 - Bồi thường GPMB với diện tích 5,75 ha còn lại của dự án: dự kiến triển khai từ ngày 15/09/2023 đến 29/4/2024. Hiện tại, đang thực hiện kiểm kê và lập phương án

4. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán cho dự án

Công ty dự kiến sử dụng 511.292.430.000 đồng từ nguồn tiền thu được từ đợt chào bán để thực hiện các hạng mục còn lại cho Giai đoạn 1 và triển khai các hạng mục theo kế hoạch cho Giai đoạn 2 của dự án, cụ thể: như sau:

- Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng: 181.292.430.000 đồng.
- Chi phí xây dựng, san lấp mặt bằng: 330.000.000.000 đồng

D. Cấp khoản vay cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây thực hiện đầu tư xây dựng và phát triển dự án Trung Tâm Thương Mại Dịch Vụ Khách Sạn Cao Cấp (Khách Sạn 5 Sao).

1. Giới thiệu về Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây

- Tên : Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây
- Giấy CNĐKDN số: 4101553978 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 19/11/2019.
- Vốn điều lệ: 1.120.500.000.000 đồng
- Mọi quan hệ với Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt là công ty mẹ đang sở hữu 94% cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây.

2. Giới thiệu về dự án: Trung Tâm Thương Mại Dịch Vụ Khách Sạn Cao Cấp (Khách Sạn 5 Sao)

- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây
- Thông tin Dự án: Xây dựng khu thương mại, dịch vụ, căn hộ du lịch và khách sạn cao cấp kết hợp với hạ tầng toàn khu, đảm bảo tính đồng bộ về hạ tầng đáp ứng nhu cầu của khách du lịch và phục vụ sinh hoạt giải trí cho dân cư địa phương đồng thời cải tạo điều kiện kiến trúc cảnh quan môi trường và định hướng phát triển công trình điểm nhấn tại vị trí vàng trung tâm thành phố biển Quy Nhơn.
- Địa điểm thực hiện dự án: Số 1 Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, Tp. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định.
- Tổng mức đầu tư vào Khu Condotel của Dự án Trung Tâm Thương Mại Dịch Vụ Khách Sạn Cao Cấp (Khách Sạn 5 Sao): hơn 1.100 tỷ đồng.

3. Căn cứ pháp lý của dự án

- Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất, Quyền Sử Hữu Nhà Ở Và Tài Sản Khác Gắn Liên Với Đất số CT829362 (số vào sổ cấp GCN: CT10229) do UBND Tỉnh Bình Định – Sở tài nguyên môi trường cấp ngày 24/12/2019;
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (thay đổi lần thứ nhất) số 670213787 do UBND Tỉnh Bình Định- Sở kế hoạch và đầu tư cấp ngày 21/02/2022;
- Giấy phép xây dựng phần ngầm (hạng mục cọc và tường vây) của Khu A - Căn hộ du lịch kết hợp thương mại dịch vụ thuộc dự án Trung tâm thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (khách sạn 5 sao) số 11/GPXD do UBND Tỉnh Bình Định- Sở Xây dựng cấp ngày 02/06/2022;
- Giấy phép xây dựng giai đoạn 2 gồm phần ngầm (hạng mục móng và tầng hầm) và phần thân của Khu A - Căn hộ du lịch kết hợp thương mại dịch vụ thuộc dự án Trung tâm thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (khách sạn 5 sao) số 14/GPXD do UBND Tỉnh Bình Định- Sở Xây dựng cấp ngày 19/08/2022;
- Giấy phép xây dựng Phần cọc, tường vây của Khu B – Khách sạn thuộc dự án Trung tâm thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (khách sạn 5 sao) số 10/GPXD do UBND Tỉnh Bình Định- Sở Xây dựng cấp ngày 05/12/2023;

- Công văn số 02/2024/NM-PTDA2 ngày 04/03/2024 do của Công ty CP Đầu tư BĐS Ngô Mây gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định về việc xin điều chỉnh gia hạn tiến độ thực hiện dự án đến tháng 03 năm 2026.

4. Tiến độ triển khai dự án

Hiện tại dự án đã nhận Giấy phép xây dựng cho đầy đủ các hạng mục.

5. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

PDR cung cấp khoản vay cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây theo Thỏa thuận vay tiền số 052024/TTVT/PĐ-NM ngày 01/02/2024, cụ thể:

- + Giá trị vay: khoản vay với tổng số tiền tối đa 400.000.000.000 đồng (Bốn trăm tỷ đồng);
- + Lãi suất: từ 4,5%/năm đến 7,0%/năm. Lãi suất cho vay sẽ được hai bên xác nhận tại từng thời điểm giải ngân khoản vay;
- + Thời hạn cho vay: 05 (năm) năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây dự kiến sử dụng số tiền vay từ PDR để thực hiện các hạng mục cho Dự án Trung Tâm Thương Mại Dịch Vụ Khách Sạn Cao Cấp (Khách Sạn 5 Sao), cụ thể như sau:

Hạng mục xây dựng với thời gian triển khai dự kiến 15/04/2024 – 20/12/2026, trong đó:

- + Chi phí tư vấn, thiết kế: 13.178.000.000 đồng.
- + Chi phí thi công xây dựng: 382.661.000.000 đồng.
- + Chi phí thi công xây dựng nhà mẫu: 4.161.000.000 đồng

E. Cấp khoản vay cho công ty Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long để thực hiện Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1

1. Giới thiệu về Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long

- Tên: Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long
- Giấy CNĐKDN số: 3703021584 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/12/2021
- Vốn điều lệ: 1.220.000.000.000 đồng.
- Mối quan hệ với Tổ chức phát hành: Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt (Giấy CNĐKDN số: 0303493756) là công ty mẹ đang sở hữu 99,5% cổ phần của Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Bình Dương (Giấy CNĐKDN số: 3702710768), trong đó Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Bình Dương là công ty đang sở hữu 99,9% cổ phần Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long.

2. Giới thiệu về dự án: Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1

- Tên chủ đầu tư: Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long
- Thông tin Dự án: Xây dựng chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, đáp ứng nhu cầu ở cho người dân sống và làm việc tại tỉnh và khu vực lân cận, hình thành khu nhà ở mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh đồng bộ, đảm bảo kết nối hiệu quả với các khu vực lân cận phù hợp các chỉ tiêu quy chuẩn với quy hoạch chung của đô thị Thuận An và quy hoạch phân khu phường Thuận Giao, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo cảnh quan đô thị hài hòa, nâng cao không gian sinh sống tại đại phương.
- Địa điểm thực hiện Dự án: Tại Khu Phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, Tp. Thuận An, Tỉnh Bình Dương.
- Tổng mức đầu tư vào Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1: hơn 4.600 tỷ đồng.

3. Căn cứ pháp lý của dự án

- Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất (“GCNQSDĐ”) đã cập nhật sang tên Công ty CP BĐS Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long số GCNQSDĐ CR269084 do Văn phòng đăng ký đất đai (“VPĐKĐĐ”) Tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/08/2019;
- GCNQSDĐ đã cập nhật sang tên Công ty CP BĐS Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long số GCNQSDĐ CR269083 do VPĐKĐĐ Tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/08/2019;
- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 2049/QĐ-UBND do UBND Tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/08/2023;
- Quyết định về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 số 4544/QĐ-UBND do UBND TP. Thuận An cấp ngày 14/09/2023;
- Giấy phép xây dựng số 4668/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 26/12/2023

4. Tiến độ triển khai dự án:

Hiện tại dự án đã nhận Giấy phép xây dựng cho giai đoạn 1 – hạng mục móng, cọc, tường vây.

5. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

PDR cung cấp khoản vay cho Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long theo Thỏa thuận vay tiền số 012024/TTVT/PĐ-TL ngày 01/02/2024, cụ thể:

- Giá trị vay: khoản vay với tổng số tiền tối đa 150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng);
- Lãi suất: từ 4,5%/năm đến 7,0%/năm. Lãi suất cho vay sẽ được hai bên xác nhận tại từng thời điểm giải ngân khoản vay;
- Thời hạn cho vay: 05 (năm) năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên

Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long dự kiến sử dụng số tiền vay từ PDR để thực hiện các hạng mục cho Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1, cụ thể như sau:

Hạng mục xây dựng với thời gian triển khai dự kiến 21/12/2023 – 11/01/2026, trong đó:

- Chi phí thiết kế, thi công cọc thử: 22.887.000.000 đồng.
- Chi phí thi công xây dựng: 127.113.000.000 đồng.

F. Cấp khoản vay cho Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú để thực hiện Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2**1. Giới thiệu về Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú**

- Tên: Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú
- Giấy CNĐKDN số: 3703021577 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/12/2021.
- Vốn điều lệ: 1.370.000.000.000 đồng.
- Mối quan hệ với Tổ chức phát hành: Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt (Giấy CNĐKDN số: 0303493756) là công ty mẹ đang sở hữu 99,5% cổ phần của Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Bình Dương (Giấy CNĐKDN số: 3702710768), trong đó Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Bình Dương là công ty đang sở hữu 99,9% cổ phần Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú.

2. Giới thiệu về dự án: Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2

- Tên chủ đầu tư: Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú.
- Thông tin Dự án: Xây dựng chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, đáp ứng nhu cầu ở cho người dân sống và làm việc tại tỉnh và khu vực lân cận, hình thành khu nhà ở mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh đồng bộ, đảm bảo kết nối hiệu quả với các khu vực lân cận phù hợp các chỉ tiêu quy chuẩn với quy hoạch chung của đô thị Thuận An và quy hoạch phân khu phường Thuận Giao, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo cảnh quan đô thị hài hòa, nâng cao không gian sinh sống tại đại phương.
- Địa điểm thực hiện Dự án: Tại Khu Phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, Tp. Thuận An, Tỉnh Bình Dương.
- Tổng mức đầu tư vào Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2: hơn 6.400 tỷ đồng

3. Căn cứ pháp lý của dự án

- Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất (“GCNQSDĐ”) đã cập nhật sang tên Công ty CP BĐS Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú số GCNQSDĐ CR286049 do VPĐKĐĐ Tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/08/2019;
- GCNQSDĐ đã cập nhật sang tên Công ty CP BĐS Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú số GCNQSDĐ CR286091 do VPĐKĐĐ Tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/09/2019;
- GCNQSDĐ đã cập nhật sang tên Công ty CP BĐS Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú số GCNQSDĐ DB774739 do VPĐKĐĐ Tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/11/2021;
- GCNQSDĐ đã cập nhật sang tên Công ty CP BĐS Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú số GCNQSDĐ DB506395 do VPĐKĐĐ Tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/11/2022;

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 2047/QĐ-UBND do UBND Tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/08/2023;
- Quyết định về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 số 5317/QĐ-UBND do UBND TP. Thuận An cấp ngày 10/10/2023.

4. Tiến độ triển khai dự án:

Hiện tại dự án đã hoàn thành các hạng mục sau:

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án.
- Lập và điều chỉnh Quy hoạch tỷ lệ 1/500.
- Thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

5. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

PDR cung cấp khoản vay cho Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú theo Thỏa thuận vay tiền số 032024/TTVT/PĐ-HP ngày 01/02/2024, cụ thể:

- Giá trị vay: khoản vay với tổng số tiền tối đa 150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng);
- Lãi suất: từ 4,5%/năm đến 7,0%/năm. Lãi suất cho vay sẽ được hai bên xác nhận tại từng thời điểm giải ngân khoản vay;
- Thời hạn cho vay: 05 (năm) năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên

Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú dự kiến sử dụng số tiền vay từ PDR để thực hiện các hạng mục cho Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2, cụ thể như sau:

Hạng mục xây dựng với thời gian triển khai dự kiến 03/07/2024 – 07/10/2026, trong đó:

- Chi phí thiết kế, thi công cọc thử: 24.524.000.000 đồng.
- Chi phí thi công xây dựng: 125.476.000.000 đồng.

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN CỦA ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổ chức kiểm toán báo cáo tài chính:

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Trụ sở chính: 02 Hải Triều, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại/website: (028) 3824 5252

2. Tổ chức tư vấn:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THIÊN VIỆT

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

Điện thoại: (024) 3248 4820

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

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Ý kiến của tổ chức tư vấn đối với đợt phát hành

Với vai trò là tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần chứng khoán Thiên Việt đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán.

Khối lượng chào bán đợt này khá lớn với tối đa 134.329.243 Cổ phiếu (tương đương tối đa 1.343.292.430.000 đồng theo mệnh giá) tương ứng 18,18% giá trị cổ phiếu đang lưu hành của Công ty. Nguồn vốn này phát hành với giá 10.000 đồng/cổ phiếu, thấp hơn so với giá trị sổ sách và giá giao dịch trên thị trường ở thời điểm hiện tại. Vì vậy, Tổ Chức Tư Vấn đánh giá việc chào bán cổ phiếu là khả thi.

XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có.

XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH (CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG), TỔ CHỨC TƯ VẤN

(Phần còn lại của trang này được chú ý để trống)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày .19.. tháng .07.. năm 2024

ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

CHỦ TỊCH HĐQT

TỔNG GIÁM ĐỐC




NGUYỄN VĂN ĐẠT


BÙI QUANG ANH VŨ

KẾ TOÁN TRƯỞNG


NGÔ THÚY VÂN

ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THIÊN VIỆT

TỔNG GIÁM ĐỐC




NGUYỄN THANH THẢO

