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)

PHATDAT CORPORATION
Real Estate Development

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 : **BÙI 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

QUYỂN 2/2

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Số: 03/ĐHĐCĐ-NQ.2023	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc *Tp. HCM, ngày 30 tháng 06 năm 2023*

NGHỊ QUYẾT
CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

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

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;*
- *Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("**Công ty**");*
- *Căn cứ các Biên bản và tài liệu tại Cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tổ chức ngày 30/06/2023 tại địa chỉ 202 Hoàng Văn Thụ, Phường 9, Quận Phú Nhuận, TP. HCM, Việt Nam (Sảnh Titan, Tầng 5, Trung tâm hội nghị Pavillon Tân Sơn Nhất).*

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Nguyễn Ái Linh

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ với các nội dung như sau:

1. Thông qua Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ: theo Tờ trình số 05B/TTr-2023 ngày 30/06/2023 của Hội đồng quản trị ("**HĐQT**").
2. Thông qua tăng vốn điều lệ với số vốn điều lệ tăng thêm tùy thuộc vào số lượng cổ phiếu chào bán thành công. Giao cho HĐQT thực hiện các thủ tục tăng vốn điều lệ, sửa đổi điều lệ Công ty về nội dung tăng vốn điều lệ theo số lượng cổ phiếu chào bán thành công và thực hiện thủ tục điều chỉnh vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty với Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh.
3. Thông qua việc lưu ký và niêm yết cổ phiếu bổ sung sau khi chào bán thành công. Giao cho HĐQT thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết để hoàn tất việc đăng ký, lưu ký tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam (VSD)/Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam và niêm yết cổ phiếu bổ sung của Công ty tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hồ Chí Minh (HOSE)
4. Thông qua việc ủy quyền cho HĐQT và đồng ý cho HĐQT được quyền giao cho Chủ tịch HĐQT và/hoặc Tổng Giám đốc thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết để hoàn tất việc chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ bao gồm nhưng không giới hạn:
   - Quyết định thời gian chào bán, chuẩn bị hồ sơ cần thiết theo quy định, nộp hồ sơ chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu cho cơ quan quản lý theo quy định và lựa chọn ngày chốt danh sách cổ đông để hưởng quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sau khi Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu;
   - Quyết định chi tiết phương án phân phối cổ phiếu đảm bảo tổng số lượng cổ phần sở hữu của tất cả nhà đầu tư nước ngoài không vượt quá tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty theo quy định;

- Quyết định phương án xử lý đối với cổ phần phát hành không phân phối hết (do cổ đông không đăng ký mua hoặc đã đăng ký mua nhưng không nộp hoặc nộp không đủ tiền trong thời gian quy định và số cổ phiếu lẻ phát sinh khi làm tròn số);
- Chỉnh sửa/bổ sung hồ sơ đăng ký chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ theo yêu cầu Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước;
- Quyết định chi tiết mục đích sử dụng vốn, lựa chọn thay thế mục đích sử dụng vốn nếu xét thấy cần thiết, cân đối và sử dụng vốn phù hợp với tình hình hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn, lợi ích của các cổ đông trên nguyên tắc giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số tiền thu được từ đợt chào bán theo quy định của pháp luật hiện hành. Sau khi thực hiện điều chỉnh mục đích sử dụng vốn, HĐQT sẽ báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất;
- Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ, HĐQT được toàn quyền thực hiện các công việc khác liên quan đến đợt chào bán theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước và/hoặc phù hợp với hoàn cảnh thực tế sao cho việc thực hiện phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của Cổ đông và Công ty.

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : 96,87 %

Điều 2: Nghị quyết này đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2023 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt thông qua với các nội dung trên và giao cho HĐQT Công ty triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ của Công ty.

Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày 30 tháng 06 năm 2023.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HĐQT

M.S.D.N: 0303403756 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN VĂN ĐẠT

PHATDAT CORPORATION
Real Estate Development

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

Số: 05B/TTr-2023

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 06 năm 2023

TỜ TRÌNH

TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

V/v: Thông qua Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;*
- *Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;*
- *Căn cứ Nghị định số 155/20202/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;*
- *Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty");*
- *Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 02/06/2023.*

Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") xem xét và thông qua Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ với các nội dung như sau:

I. Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ: đính kèm theo tờ trình này.

II. Đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua:

2.1 Việc tăng vốn điều lệ với số vốn điều lệ tăng thêm tùy thuộc vào số lượng cổ phiếu chào bán thành công. Giao cho HĐQT thực hiện các thủ tục tăng vốn điều lệ, sửa đổi điều lệ Công ty về nội dung tăng vốn điều lệ theo số lượng cổ phiếu chào bán thành công và thực hiện thủ tục điều chỉnh vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty với Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh.

2.2 Việc lưu ký và niêm yết cổ phiếu bổ sung sau khi chào bán thành công: Giao cho HĐQT thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết để hoàn tất việc đăng ký, lưu ký tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam (VSD)/Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam và niêm yết cổ phiếu bổ sung của Công ty tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hồ Chí Minh (HOSE).

2.3 Ủy quyền cho HĐQT và đồng ý cho HĐQT được quyền giao cho Chủ tịch HĐQT và/hoặc Tổng Giám đốc thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết để hoàn tất việc chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ bao gồm nhưng không giới hạn:

- Quyết định thời gian chào bán, chuẩn bị hồ sơ cần thiết theo quy định, nộp hồ sơ chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu cho cơ quan quản lý theo quy định và lựa chọn ngày chốt danh sách cổ đông để hưởng quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sau khi Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu;

- Quyết định chi tiết phương án phân phối cổ phiếu đảm bảo tổng số lượng cổ phần sở hữu của tất cả nhà đầu tư nước ngoài không vượt quá tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty theo quy định;
- Quyết định phương án xử lý đối với cổ phần phát hành không phân phối hết (do cổ đông không đăng ký mua hoặc đã đăng ký mua nhưng không nộp hoặc nộp không đủ tiền trong thời gian quy định và số cổ phiếu lẻ phát sinh khi làm tròn số);
- Chỉnh sửa/bổ sung hồ sơ đăng ký chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ theo yêu cầu Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước;
- Quyết định chi tiết mục đích sử dụng vốn, lựa chọn thay thế mục đích sử dụng vốn nếu xét thấy cần thiết, cân đối và sử dụng vốn phù hợp với tình hình hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn, lợi ích của các cổ đông trên nguyên tắc giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số tiền thu được từ đợt chào bán theo quy định của pháp luật hiện hành. Sau khi thực hiện điều chỉnh mục đích sử dụng vốn, HĐQT sẽ báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất;
- Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ, HĐQT được toàn quyền thực hiện các công việc khác liên quan đến đợt chào bán theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước và/hoặc phù hợp với hoàn cảnh thực tế sao cho việc thực hiện phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của Cổ đông và Công ty.

Trân trọng.

Nơi nhận:
- Như trên.
- Lưu VP.

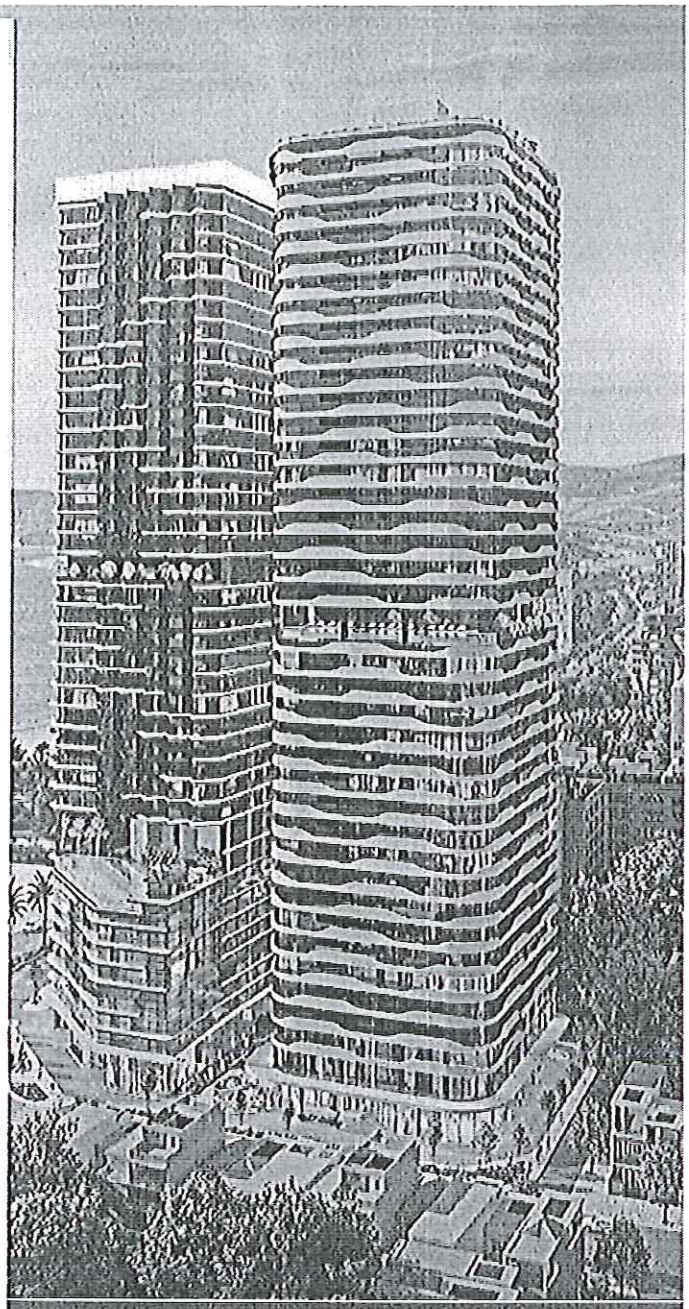
Đính kèm:
Phiếu Biểu quyết

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

M.S.D.N: 0303403756 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN VĂN ĐẠT

PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN THÊM CỔ PHẦN RA CÔNG CHÚNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU ĐỂ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ



NĂM 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

MỤC LỤC

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP 3
II. CĂN CỨ PHÁP LÝ 3
III. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN 3
IV. RỦI RO PHA LOÃNG CỔ PHIẾU 3
V. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHẦN 3
1. Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu 3
1.1. Phương án chào bán 4
1.2. Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán ra công chúng: 6
VI. UỶ QUYỀN 10

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

1. Tên tiếng Việt: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**
2. Tên tiếng Anh: PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORP
3. Tên viết tắt: CÔNG TY CỔ PHẦN PTBĐS PHÁT ĐẠT
4. Sàn niêm yết/ Mã chứng khoán: HOSE / PDR
5. Logo công ty:
6. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 8 và 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, TP.HCM.
7. Số GCNĐKDN: 0303493756 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13 tháng 09 năm 2004, được thay đổi và bổ sung theo từng thời điểm.
8. Vốn điều lệ dự kiến: 7.388.108.400.000 *(Bằng chữ: Bảy ngàn ba trăm tám mươi tám tỷ, một trăm linh tám triệu, bốn trăm ngàn)* đồng.
9. Số lượng cổ phiếu dự kiến đang lưu hành tại thời điểm chào bán: 738.810.840 *(Bằng chữ: Bảy trăm ba mươi tám triệu, tám trăm mười ngàn, tám trăm bốn mươi)* cổ phiếu.
10. Điện thoại: (028) 2226 6868 Website: https://www.phatdat.com.vn/

(Sau đây gọi tắt là "**Công ty**").

II. CĂN CỨ PHÁP LÝ CHO VIỆC CHÀO BÁN THÊM CỔ PHẦN RA CÔNG CHÚNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU ĐỂ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

1. Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
2. Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
3. Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
4. Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;
5. Điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

III. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để thực hiện các dự án bất động sản theo Mục V.1.2 của phương án này.

IV. RỦI RO PHA LOÃNG CỔ PHIẾU

Việc chào bán thêm cổ phần ra công chúng để tăng vốn điều lệ có thể gây pha loãng giá cổ phiếu, pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phiếu (EPS), pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu, pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết.

V. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHẦN

1. Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

1.1. Phương án chào bán

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 đồng/cổ phiếu.
Số lượng cổ phiếu (dự kiến) chào bán thêm	Tối đa 134.329.243 Cổ phiếu
Tổng giá trị cổ phiếu (dự kiến) chào bán thêm theo mệnh giá	Tối đa 1.343.292.430.000 đồng
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" (*) (*) bao gồm số lượng cổ phiếu đang lưu hành thực tế hiện nay cộng với số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán riêng lẻ thành công.	1: 5,5
Tỷ lệ thực hiện quyền	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
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 Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam/Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán.
Phương thức chào bán	Chào bán theo phương thức thực hiện quyền
Giá chào bán	10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu
Nguyên tắc xác định giá 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.
Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu của đợt chào bán	- 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 V.1.2.
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.
Phương án đảm bảo đáp ứng 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. - Tỷ lệ sở hữu nước ngoài hiện tại là 2,88%. - HĐQT phối hợp với VSD trong việc đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài khi thực hiện phân phối lại số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền mua được HĐQT phân phối lại cho các nhà đầu tư khác.
Chuyển nhượng quyền mua	Không được chuyển nhượng quyền mua
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	- 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 Đại hội đồng cổ đông ("**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). 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.
Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu của một nhà đầu tư	- 1 (một) cổ phiếu

Hạn chế chuyển nhượng	- 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 tiền mua được HĐQT 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.
Điều kiện 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.
Thời gian dự kiến chào bán	- Năm 2023 và năm 2024, sau khi có chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Đăng ký, Lưu ký và Niêm yết cổ phiếu chào bán thêm	- Cổ phiếu chào bán thêm sẽ được đăng ký, lưu ký tập trung tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam/Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hồ Chí Minh (HOSE) theo quy định.

1.2. Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán ra công chúng:

1.2.1. **Tổng số tiền dự kiến thu được tính theo giá chào bán** (chưa bao gồm phí chào bán, nếu có) là: **1.343.292.430.000** đồng *(Bằng chữ: Một nghìn ba trăm bốn mươi ba tỷ, hai trăm chín mươi hai triệu, bốn trăm ba mươi nghìn đồng).*

1.2.2. **Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán ra công chúng**

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. Phương án sử dụng cụ thể như sau:

Stt	Tên dự án Bất động sản	Chủ đầu tư	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 2023 và 2024
2	Khu Dân Cư Kết Hợp Chỉnh Trang Đô Thị Bắc Hà Thanh	Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt	511.292.430.000	Năm 2023 và 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	400.000.000.000	Năm 2023 và 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	300.000.000.000	Năm 2023 và 2024

Stt	Tên dự án Bất động sản	Chủ đầu tư	Số tiền phân bổ (VND)	Thời gian dự kiến sử dụng
	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		
Tổng cộng			**1.343.292.430.000**	

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, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, tỉnh Bình Định.

❖ **Tên 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 (GCNĐKDN số 0303493756 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp ngày 13/09/2004).
- Hình thức đầu tư: Đầu tư trực tiếp thực hiện Dự án tại Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.
- 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.

❖ **Tên 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 (GCNĐKDN số 0303493756 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp ngày 13/09/2004).
- Hình thức đầu tư: Đầu tư trực tiếp thực hiện Dự án tại Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.
- 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.

❖ **Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:**

- Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành để sử dụng cho Dự án này:
  - Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho Phân khu 2, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, tỉnh Bình Định.
- Thời gian giải ngân dự kiến: Năm 2023 và 2024.

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

- Tên 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 (GCNĐKDN số: 0303493756 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 13/09/2004).
- Hình thức đầu tư: Đầu tư trực tiếp thực hiện Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh.
- 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
- Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:
  + Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành để sử dụng cho Dự án này:
    - Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng
    - Chi phí tư vấn, thiết kế
    - Chi phí xây dựng
  + Thời gian giải ngân dự kiến: Năm 2023 và 2024

C. 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).

- Tên 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 (GCNĐKDN số: 4101553978 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 19/11/2019).
- Hình thức đầu tư: Công ty chuyển số tiền 400.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm tỷ đồng) thu được từ đợt chào bán cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây thông qua hình thức góp vốn và/hoặc cho vay để thực hiện Dự án Trung Tâm Thương Mại Dịch Vụ Khách Sạn Cao Cấp (Khách Sạn 5 Sao).
- Thông tin bên nhận khoản vay: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây
- Mối 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.
- 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 dụ 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
- Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:
  + Dự kiến số tiền thu được từ đợt chào bán để sử dụng cho Dự án:

- Chi phí tư vấn, thiết kế.
- Chi phí thi công xây dựng.
- Chi phí quản lý, dịch vụ giai đoạn xây dựng.
- Chi phí thi công xây dựng nhà mẫu.

+ Thời gian giải ngân dự kiến: Năm 2023 và 2024.

D. Thực hiện đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Chung Cư Bình Dương Tower

❖ Tên 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 (GCNĐKDN số: 3703021584 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/12/2021)
- Hình thức đầu tư: Công ty chuyển 150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng) thu được từ đợt chào bán cho Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long thông qua hình thức cho vay để thực hiện đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1.
- Tên công ty con nhận khoản vay: Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long
- Mối quan hệ với Tổ chức phát hành: Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt (GCNĐKDN 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 (GCNĐKDN 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.
- 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.
- Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:

  + Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành để sử dụng cho Dự án này:
    - Chi phí tư vấn, thiết kế.
    - Chi phí cọc thử.
    - Chi phí thi công thiết kế nhà mẫu.
  + Thời gian giải ngân dự kiến: Năm 2023 và 2024.

❖ Tên 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 (GCNĐKDN số: 3703021577 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/12/2021).
- Hình thức đầu tư: Công ty chuyển 150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng) thu được từ đợt chào bán cho Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú

thông qua hình thức cho vay để thực hiện đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2.

- Tên công ty con nhận khoản vay: Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú.
- Mối quan hệ với Tổ chức phát hành: Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt (GCNĐKDN 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 (GCNĐKDN 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.
- 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.
- Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:
  + Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành để sử dụng cho Dự án này:
    - Chi phí tư vấn, thiết kế.
    - Chi phí cọc thử.
    - Chi phí thi công thiết kế nhà mẫu.
  + Thời gian giải ngân dự kiến: Năm 2023 và 2024.

1.2.3. Phương án bù đắp thiếu hụt vốn

- 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 ĐHĐCĐ thông qua.
- Trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu sau khi thực hiện các dự án nêu trên vẫn còn kết dư thì ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT cân đối và sử dụng phần tiền dư vào các hoạt động phù hợp với tình hình hoạt động và kinh doanh thực tế của Công ty đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn, lợi ích của các cổ đông trên nguyên tắc giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số tiền thu được từ đợt chào bán, HĐQT sẽ báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất.

VI. UỶ QUYỀN

Sau khi ĐHĐCĐ biểu quyết chấp thuận phương án chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định tất cả các vấn đề (bao gồm nhưng không giới hạn) liên quan đến đợt chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, cụ thể:

1. Triển khai Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ:

- Lựa chọn thời điểm thích hợp để triển khai phương án chào bán để mang lại lợi ích tốt nhất cho cổ đông và Công ty.
- Quyết định chi tiết phương án phân phối cổ phiếu đảm bảo tổng số lượng cổ phần sở hữu của tất cả nhà đầu tư nước ngoài không vượt quá tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty theo quy định.
- Quyết định phương án xử lý đối với cổ phần phát hành không phân phối hết (do cổ đông không đăng ký mua hoặc đã đăng ký mua nhưng không nộp hoặc nộp không đủ tiền trong thời gian quy định và số cổ phiếu lẻ phát sinh khi làm tròn số).
- Quyết định chi tiết mục đích sử dụng vốn.
- Lựa chọn thay thế mục đích sử dụng vốn nếu xét thấy cần thiết; cân đối và sử dụng vốn phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn, lợi ích của các cổ đông trên nguyên tắc giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số tiền thu được từ đợt chào bán theo quy định của pháp luật hiện hành. Sau khi thực hiện điều chỉnh mục đích sử dụng vốn, HĐQT sẽ báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất.
- Thực hiện các thủ tục cần thiết để xin cấp phép chào bán cổ phiếu theo phương án đã được phê duyệt, bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hồ sơ nhằm đảm bảo cho việc xin phép chào bán cổ phiếu được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định.

2. Lập hồ sơ đăng ký giao dịch bổ sung trên Sở Giao Dịch Chứng khoán và đăng ký, lưu ký chứng khoán bổ sung tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam (VSD)/Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam sau khi kết thúc đợt chào bán.
3. Thực hiện các thủ tục thay đổi vốn điều lệ, xin cấp sửa đổi Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh sau khi kết thúc đợt chào bán.
4. Thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty liên quan đến việc thay đổi mức vốn điều lệ của Công ty sau khi hoàn tất đợt chào bán cổ phiếu theo kết quả thực tế hợp lệ của đợt chào bán và sẽ báo cáo cho ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất.
5. Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT toàn quyền thực hiện việc bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án chào bán và/hoặc thực hiện các công việc khác liên quan đến đợt chào bán theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước và/hoặc phù hợp với hoàn cảnh thực tế sao cho việc thực hiện phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của Cổ đông và Công ty.

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 03/2024/HĐQT-QĐ	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 02 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

"V/v: Thông qua triển khai các nội dung chi tiết về Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ"

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Căn cứ:

- *Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("**Công ty**");*
- *Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") thường niên năm 2023 số 03/ĐHĐCĐ-NQ.2023 ngày 30/06/2023 của Công ty;*
- *Biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty ("**HĐQT**") số 03/2024/HĐQT-BBH ngày 01/02/2024.*

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Thông qua các nội dung chi tiết về Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 03/ĐHĐCĐ-NQ.2023 ngày 30/06/2023, cụ thể như sau:

1. Phương án chào bán

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 đồng/cổ phiếu.
Số lượng cổ phiếu (dự kiến) chào bán thêm	134.329.243 cổ phiếu
Tổng giá trị cổ phiếu (dự kiến) chào bán thêm theo mệnh giá	1.343.292.430.000 đồng
Tỷ lệ chào bán (số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán/tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm chào bán)	1: 5,5
Tỷ lệ thực hiện quyền	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.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Nguyễn Ái Linh

<table>
<tr><td></td><td>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</td></tr>
<tr><td>Đối tượng chào bán</td><td>Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông của Công ty 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 (không bao gồm 7 cổ đông cam kết từ chối (không hủy ngang) thực hiện các quyền mua cổ phần trong đợt chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 03/ĐHĐCĐ-NQ.2023 ngày 30/06/2023 được hình thành nên từ số lượng cổ phiếu đã mua thành công trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 02/ĐHĐCĐ-NQ.2023 ngày 30/06/2023 của Công ty.
Thông tin cụ thể của 7 cổ đông đã đặt mua thành công trong đợt chào bán cổ phần riêng lẻ và cam kết từ chối thực hiện quyền mua cổ phần trong đợt chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 03/ĐHĐCĐ-NQ.2023 ngày 30/06/2023, cụ thể như sau:
<table>
<tr><th>Stt</th><th>Danh sách nhà đầu tư</th><th>Số CMND/CCCD</th><th>Số lượng cổ phiếu sở hữu từ đợt chào bán riêng lẻ</th><th>Tỷ lệ sở hữu từ đợt chào bán riêng lẻ (%)</th><th>Tỷ lệ sở hữu (%) đến ngày 29/12/2023</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Trần Tuấn Anh</td><td>034088006257</td><td>500.000</td><td>0,07</td><td>0,07</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Đỗ Hải Đăng</td><td>013370593</td><td>1.500.000</td><td>0,20</td><td>0,20</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Phạm Thanh Điền</td><td>060073000105</td><td>25.000.000</td><td>3,38</td><td>3,38</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Nguyễn Trà Giang</td><td>051070000333</td><td>7.164.621</td><td>0,97</td><td>1,00</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Nguyễn Thanh Phong</td><td>030073006868</td><td>30.000.000</td><td>4,06</td><td>4,06</td></tr>
<tr><td>6</td><td>Vũ Thu Thủy</td><td>008185012007</td><td>1.500.000</td><td>0,20</td><td>0,20</td></tr>
<tr><td>7</td><td>Hà Anh Tùng</td><td>001081000610</td><td>1.500.000</td><td>0,20</td><td>0,20</td></tr>
<tr><td colspan="3">TỔNG CỘNG</td><td>67.164.621</td><td>9,09</td><td>9,11</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Phương thức chào bán</td><td>Chào bán theo phương thức thực hiện quyền</td></tr>
<tr><td>Giá chào bán</td><td>10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu</td></tr>
<tr><td>Nguyên tắc xác định giá chào bán</td><td>- 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 20/05/2023 đến ngày 20/06/2023) là 14.930 đồng/cổ phiếu.</td></tr>
</table>

	- 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.
Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu của đợt chào bán	- 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 điểm 2.2 Khoản 2 Điều 1 Quyết định này.
Phương án xử lý trong trường hợp chào bán không thu đủ số tiền huy động dự kiến	- 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.
Phương án đảm bảo đáp ứng 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. - Tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo danh sách chốt ngày 29/12/2023 là 7,03%. - HĐQT phối hợp với VSDC trong việc đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài khi thực hiện phân phối lại số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền mua được HĐQT phân phối lại cho các nhà đầu tư khác.
Chuyển nhượng quyền mua	Không được chuyển nhượng quyền mua
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 hoặc nộp không đủ tiền trong thời gian quy định	- 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 hoặc có đăng ký mua nhưng không nộp hoặc nộp không đủ 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.
Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu của một nhà đầu tư	- 1 (một) cổ phiếu

Hạn chế chuyển nhượng	- 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 HĐQT 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.
Điều kiện 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.
Thời gian dự kiến chào bán	- Năm 2024, sau khi có chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Đăng ký, Lưu ký và Niêm yết cổ phiếu chào bán thêm	- Cổ phiếu chào bán thêm sẽ được đăng ký, lưu ký tập trung tại Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hồ Chí Minh (HOSE) theo quy định.

2. Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán ra công chúng:

2.1. Tổng số tiền dự kiến thu được tính theo giá chào bán *(chưa bao gồm phí chào bán, nếu có)* là: **1.343.292.430.000 đồng** *(Bằng chữ: Một nghìn ba trăm bốn mươi ba tỷ hai trăm chín mươi hai triệu bốn trăm ba mươi nghìn đồng).*

2.2. Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán ra công chúng

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.

Phương án sử dụng 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 Chỉnh 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

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
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 dự kiến phân bổ cho từng hạng mục dự án chi tiết như sau:

Stt	Tên dự án Bất động sản		Mục đích sử dụng vốn	Số tiền phân bổ (VND)
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.	Phân khu 2	Chi phí xây dựng, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật (bao gồm hệ thống điện, nước)	77.592.000.000
		Phân khu 9	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật	54.408.000.000
2	Khu Dân Cư Kết Hợp Chỉnh Trang Đô Thị Bắc Hà Thanh		Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	181.292.430.000
			Chi phí xây dựng, san lấp mặt bằng	330.000.000.000
3	Trung Tâm Thương Mại Dịch Vụ Khách Sạn Cao Cấp (Khách Sạn 5 Sao)		Chi phí tư vấn, thiết kế	13.178.000.000
			Chi phí thi công xây dựng	382.661.000.000
			Chi phí thi công xây dựng nhà mẫu	4.161.000.000
4	Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 (Chung Cư Bình Dương Tower 1)		Chi phí thiết kế, thi công cọc thử	22.887.000.000
			Chi phí thi công xây dựng	127.113.000.000
	Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 (Chung Cư Bình Dương Tower 2)		Chi phí thiết kế, thi công cọc thử	24.524.000.000
			Chi phí thi công xây dựng	125.476.000.000
Tổng cộng				**1.343.292.430.000**

2.3. Phương án bù đắp thiếu hụt vốn

- 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 ĐHĐCĐ 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 chỉnh 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.
- Trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu sau khi thực hiện các dự án nêu trên vẫn còn kết dư thì ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT cân đối và sử dụng phần tiền dư vào các mục đích phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh thực tế của Công ty đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn, lợi ích của các cổ đông trên nguyên tắc giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số tiền thu được từ đợt chào bán, HĐQT sẽ báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất.

Điều 2: HĐQT đồng ý giao cho Ông Nguyễn Văn Đạt - Chủ tịch HĐQT và/hoặc Ông Bùi Quang Anh Vũ - Tổng Giám đốc toàn quyền quyết định và chỉ đạo triển khai thực hiện việc bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án chào bán và/hoặc thực hiện các công việc khác liên quan đến đợt chào bán theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước và/hoặc phù hợp với tình hình thực tế sao cho việc thực hiện Phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty nhằm đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty.

Điều 3: Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các bộ phận có liên quan của Công ty chịu trách nhiệm thực hiện quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

NGUYỄN VĂN ĐẠT

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước;
- Lưu: Công ty.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

----- *** -----

ĐIỀU LỆ
CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

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

M.S.D.N: 0303493756 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Ái Linh

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, NGÀY 30 THÁNG 06 NĂM 2023

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU 1
CHƯƠNG I 1
ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ 1
Điều 1. Giải thích thuật ngữ 1
CHƯƠNG II 2
THÔNG TIN CHUNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY .. 2
Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, địa điểm kinh doanh và thời hạn hoạt động của Công ty. 2
Điều 3. Dấu của doanh nghiệp 3
Điều 4. Người đại diện theo pháp luật của Công ty 3
CHƯƠNG III 4
MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY 4
Điều 5. Mục tiêu hoạt động của Công ty 4
Điều 6. Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty 6
CHƯƠNG IV 7
VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN 7
Điều 7. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập 7
Điều 8. Chứng nhận cổ phiếu 7
Điều 9. Chứng chỉ chứng khoán khác 7
Điều 10. Chuyển nhượng cổ phần 8
Điều 11. Thừa kế cổ phần 8
Điều 12. Cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động 8
CHƯƠNG V 8
CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT 8
Điều 13. Cơ cấu tổ chức quản trị và kiểm soát 8
CHƯƠNG VI 8
CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG 8
Điều 14. Quyền của cổ đông 8
Điều 15. Nghĩa vụ của cổ đông 10
Điều 16. Đại hội đồng cổ đông 11
Điều 17. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông 12
Điều 18. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông 14
Điều 19. Thay đổi các quyền 14
Điều 20. Triệu tập họp, chương trình họp và thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông 15
Điều 21. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông 16
Điều 22. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông 16
Điều 23. Hình thức thông qua nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 18
Điều 24. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua 18
Điều 25. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản 19
Điều 26. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông 20
Điều 27. Yêu cầu hủy bỏ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông 21
CHƯƠNG VII 21
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 21
Điều 28. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị 21
Điều 29. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị 23
Điều 30. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị 24
Điều 31. Chủ tịch và các Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị 25
Điều 32. Cuộc họp và Biên bản họp của Hội đồng quản trị 25
Điều 33. Thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị 27
Điều 34. Văn phòng Hội đồng quản trị và các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị 28

Điều 35. Người phụ trách quản trị công ty 29
CHƯƠNG VIII **29**
ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ **29**
Điều 36. Thành phần Ủy ban kiểm toán 29
Điều 37. Quyền và nghĩa vụ của Ủy ban kiểm toán 30
Điều 38. Ứng cử, đề cử thành viên Ủy ban kiểm toán 30
Điều 39. Cuộc họp của Ủy ban kiểm toán 30
Điều 40. Báo cáo hoạt động của thành viên độc lập Hội đồng quản trị trong Ủy ban kiểm toán tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 30
CHƯƠNG IX **31**
TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH DOANH NGHIỆP **31**
Điều 41. Tổ chức bộ máy quản lý 31
Điều 42. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng Giám đốc 31
Điều 43. Người điều hành doanh nghiệp 32
CHƯƠNG X **32**
TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH DOANH NGHIỆP **32**
Điều 44. Giao dịch với cổ đông, người quản lý doanh nghiệp và người có liên quan của các đối tượng này 32
Điều 45. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi 33
Điều 46. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường 34
CHƯƠNG XI **34**
QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY **34**
Điều 47. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ 34
CHƯƠNG XII **35**
CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN **35**
Điều 48. Công nhân viên và công đoàn 35
CHƯƠNG XIII **35**
TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN **35**
Điều 49. Năm tài chính 35
Điều 50. Chế độ kế toán 35
Điều 51. Tài Khoản ngân hàng 36
CHƯƠNG XIV **36**
PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN **36**
Điều 52. Phân phối lợi nhuận 36
CHƯƠNG XV **36**
BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN **36**
Điều 53. Báo cáo tài chính năm, bán niên và quý 37
Điều 54. Báo cáo thường niên 37
CHƯƠNG XVI **37**
KIỂM TOÁN CÔNG TY **37**
Điều 55. Kiểm toán 37
CHƯƠNG XVII **37**
QUẢN LÝ CÁC CÔNG TY CON **37**
Điều 56. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của Công ty đối với các Công ty con 37
Điều 57. Báo cáo tài chính của Công ty và Công ty con 38
Điều 58. Giao dịch liên kết giữa Công ty và các Công ty con 39
Điều 59. Người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp và cổ phần của Công ty tại tổ chức khác 39
CHƯƠNG XVIII **39**
GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ **39**

Điều 60. Giải quyết tranh chấp nội bộ 39
CHƯƠNG XIX 40
GIẢI THỂ CÔNG TY 40
Điều 61. Giải thể Công ty 40
Điều 62. Thanh lý 40
CHƯƠNG XX 40
BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ 40
Điều 63. Điều lệ Công ty 40
CHƯƠNG XXI 41
NGÀY HIỆU LỰC 41
Điều 64. Ngày hiệu lực 41

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
2. Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
3. Căn cứ Điều lệ mẫu áp dụng đối với Công ty đại chúng ban hành kèm theo Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
4. Điều lệ này được Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt thông qua theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 06 năm 2023.

CHƯƠNG I

ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ

Điều 1. Giải thích thuật ngữ

1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây sẽ được hiểu như sau:
   a. "Luật Chứng khoán" là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;
   b. "Luật Doanh nghiệp" là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;
   c. "Nghị định 155" là Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
   d. "Sở giao dịch chứng khoán" là Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và các công ty con;
   e. "Công ty" là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt;
   f. "Điều lệ" là điều lệ này;
   g. "Ngày thành lập" là ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và các giấy tờ có giá trị tương đương) lần đầu;
   h. "Thời hạn hoạt động" là thời gian hoạt động của Công ty được quy định tại Điều 2 của Điều lệ này;
   i. "Cổ đông" là cá nhân, tổ chức sở hữu ít nhất một (01) cổ phần của công ty cổ phần;
   j. "Cổ đông lớn" là cổ đông được quy định tại Khoản 18, Điều 4 của Luật Chứng khoán;
   k. "Vốn có quyền biểu quyết" là vốn cổ phần, theo đó người sở hữu có quyền biểu quyết về những vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông;
   l. "Vốn điều lệ" là tổng mệnh giá cổ phần đã bán hoặc được đăng ký mua khi thành lập công ty cổ phần và theo quy định tại Điều 6 của Điều lệ này; và
   m. "Người quản lý doanh nghiệp" là người quản lý Công ty, bao gồm Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc;

n. "Người điều hành doanh nghiệp" là Tổng Giám đốc, Phó tổng giám đốc, Kế toán trưởng và người điều hành khác theo quyết định của Hội đồng quản trị tùy từng thời điểm;

o. "Người có liên quan" là cá nhân, tổ chức được quy định tại Khoản 23 Điều 4 của Luật Doanh nghiệp và Khoản 46 Điều 4 của Luật Chứng khoán;

p. "Người nội bộ" là Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, người đại diện theo pháp luật, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng và các chức danh quản lý tương đương do Đại hội đồng cổ đông bầu hoặc Hội đồng quản trị bổ nhiệm tùy từng thời điểm; thành viên Ban kiểm toán nội bộ; người phụ trách quản trị Công ty, người được ủy quyền công bố thông tin.

q. "Việt Nam" là nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

2. Trong Điều lệ này, các tham chiếu tới một hoặc một số quy định hoặc văn bản khác bao gồm cả những sửa đổi, bổ sung hoặc văn bản thay thế.

3. Các tiêu đề Chương, Điều của Điều lệ này được sử dụng nhằm thuận tiện cho việc hiểu nội dung và không ảnh hưởng tới nội dung của Điều lệ này.

4. Các từ hoặc thuật ngữ đã được định nghĩa trong Luật Doanh nghiệp hoặc Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật khác nếu không mâu thuẫn với chủ thể hoặc ngữ cảnh sẽ có nghĩa tương tự trong Điều lệ này.

CHƯƠNG II

THÔNG TIN CHUNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, địa điểm kinh doanh và thời hạn hoạt động của Công ty

1. Tên Công ty

   Tên tiếng Việt : CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

   Tên tiếng Anh : PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORP

   Tên viết tắt : CÔNG TY CỔ PHẦN PTBĐS PHÁT ĐẠT

2. Công ty là công ty cổ phần có tư cách pháp nhân phù hợp với pháp luật hiện hành của Việt Nam.

3. Trụ sở đăng ký của Công ty là:

   Địa chỉ : Tầng 8 và 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

   Điện thoại : 028 2226 6868

   Fax : 028 2226 8686

   E-mail : info@phatdat.com.vn

   Website : www.phatdat.com.vn

   Tùy theo nhu cầu hoạt động kinh doanh, Hội đồng quản trị có thể đề xuất Đại hội đồng cổ đông quyết định thay đổi vị trí trụ sở chính của Công ty theo các quy định tại Điều lệ và pháp luật hiện hành.

4. Công ty có thể thành lập các công ty con, chi nhánh và văn phòng đại diện tại địa bàn kinh doanh để thực hiện các mục tiêu hoạt động kinh doanh của Công ty phù hợp với nghị quyết của Hội đồng quản trị và trong phạm vi luật pháp cho phép.

5. Thời hạn hoạt động của Công ty sẽ bắt đầu từ ngày thành lập và là vô thời hạn.

Điều 3. Dấu của doanh nghiệp

1. Dấu bao gồm dấu được làm tại cơ sở khắc dấu hoặc dấu dưới hình thức chữ ký số theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.

2. Hội đồng quản trị quyết định loại dấu, số lượng, hình thức và nội dung dấu của Công ty, công ty con, chi nhánh, văn phòng đại diện của Công ty.

3. Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc sử dụng và quản lý dấu theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 4. Người đại diện theo pháp luật của Công ty

1. Công ty có hai (02) người đại diện theo pháp luật là Chủ tịch Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc.

2. Người đại diện theo pháp luật của Công ty là cá nhân đại diện cho Công ty thực hiện các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch của Công ty, đại diện cho Công ty với tư cách người yêu cầu giải quyết việc dân sự, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trước Trọng tài, Tòa án và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty có trách nhiệm sau đây:

   a. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao một cách trung thực, cẩn trọng, tốt nhất nhằm bảo đảm lợi ích hợp pháp của Công ty;

   b. Trung thành với lợi ích của Công ty; không lạm dụng địa vị, chức vụ và sử dụng thông tin, bí quyết, cơ hội kinh doanh, tài sản khác của Công ty để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác; và

   c. Thông báo kịp thời, đầy đủ, chính xác cho Công ty về doanh nghiệp mà người đại diện theo pháp luật và người có liên quan của người đại diện theo pháp luật làm chủ hoặc có cổ phần, phần vốn góp theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

4. Từng người đại diện theo pháp luật của Công ty có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, các quy chế và/hoặc quy định nội bộ của Công ty tùy từng thời điểm.

5. Công ty bảo đảm luôn có ít nhất một (01) người đại diện theo pháp luật cư trú tại Việt Nam. Khi chỉ còn lại một (01) người đại diện theo pháp luật cư trú tại Việt Nam thì người này khi xuất cảnh khỏi Việt Nam phải ủy quyền bằng văn bản cho cá nhân khác cư trú tại Việt Nam thực hiện quyền và nghĩa vụ của người đại diện theo pháp luật. Trường hợp này, người đại diện theo pháp luật vẫn phải chịu trách nhiệm về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ đã ủy quyền.

6. Trường hợp hết thời hạn ủy quyền theo Khoản 5 của Điều này mà người đại diện theo pháp luật của Công ty chưa trở lại Việt Nam và không có ủy quyền khác thì người được ủy quyền tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người đại diện theo pháp luật trong phạm vi đã ủy quyền cho đến khi người đại diện theo pháp luật của Công ty trở lại làm việc tại Công ty hoặc cho đến khi Hội đồng quản trị quyết định cử người khác làm người đại diện theo pháp luật của Công ty.

7. Trường hợp Công ty chỉ còn một (01) người đại diện theo pháp luật và người này vắng mặt tại Việt Nam quá ba mươi (30) ngày mà không ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người đại diện theo pháp luật của Công ty hoặc chết, mất tích, đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc, bị hạn

chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định thì Hội đồng quản trị cử người khác làm người đại diện theo pháp luật của Công ty.

8. Tòa án, cơ quan có thẩm quyền tiến hành tố tụng khác có quyền chỉ định người đại diện theo pháp luật tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG III

MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Điều 5. Mục tiêu hoạt động của Công ty

1. Ngành, nghề kinh doanh của Công ty

STT	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
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). Đấu giá bất động sản. 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
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
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	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)	0220
37.	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Buôn bán tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến	4663
38.	Xử lý hạt giống để nhân giống	0164
39.	Săn bắt, đánh bẫy và hoạt động dịch vụ có liên quan	0170
40.	Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm 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. (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân)	3511
42.	Truyền tải và phân phối điện Chi tiết: Bán điện cho người sử dụng	3512

2. Mục tiêu hoạt động của Công ty:

   a. Trở thành tập đoàn đầu tư và phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam;

   b. Kiến tạo những không gian sống hiện đại, gia tăng giá trị nhằm thỏa mãn cao nhất nhu cầu khách hàng, phù hợp với quá trình phát triển đô thị; và

   c. Chú trọng phát triển bền vững nhằm mang lại lợi ích cao nhất và lâu dài cho cổ đông, nhân viên và đóng góp tích cực cho cộng đồng.

Điều 6. Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty

1. Công ty được phép tiến hành hoạt động kinh doanh theo các ngành nghề quy định tại Điều lệ này đã đăng ký, thông báo thay đổi nội dung đăng ký với cơ quan đăng ký kinh doanh và đã công bố trên Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp. Trường hợp Công ty kinh doanh ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện, Công ty phải đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của luật đầu tư, và pháp luật chuyên ngành liên quan.

2. Công ty có thể tiến hành hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực khác mà pháp luật không cấm, được Đại hội đồng cổ đông thông qua và thực hiện thủ tục theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

CHƯƠNG IV

VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN

Điều 7. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập

1. Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm thông qua Điều lệ này là **6.716.462.190.000 đồng** (Bằng chữ: Sáu nghìn bảy trăm mười sáu tỷ bốn trăm sáu mươi hai triệu một trăm chín mươi nghìn đồng). Vốn điều lệ của Công Ty được chia thành **671.646.219** (Sáu trăm bảy mươi mốt triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn hai trăm mười chín) cổ phần, với mệnh giá là 10.000 đồng (Mười nghìn đồng)/một cổ phần.
2. Công ty có thể thay đổi vốn điều lệ khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và phù hợp với các quy định của pháp luật.
3. Các cổ phần của Công ty vào ngày thông qua Điều lệ này là cổ phần phổ thông. Các quyền và nghĩa vụ của cổ đông được quy định tại Điều 14 và Điều 15 của Điều lệ này.
4. Công ty có thể phát hành các loại cổ phần, bao gồm cổ phần phổ thông và các loại cổ phần ưu đãi khác, sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông và phù hợp với các quy định của pháp luật.
5. Công ty có quyền mua lại không quá ba mươi phần trăm (30%) cổ phần phổ thông đã bán, một phần hoặc toàn bộ cổ phần ưu đãi cổ tức đã bán theo những cách thức được quy định trong Điều lệ này và pháp luật hiện hành.
6. Công ty có thể phát hành các loại chứng khoán khác theo quy định của pháp luật.
7. Cổ phần phổ thông được dùng làm tài sản cơ sở để phát hành chứng chỉ lưu ký không có quyền biểu quyết được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Chứng nhận cổ phiếu

1. Cổ đông của Công ty được cấp chứng nhận cổ phiếu tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu.
2. Cổ phiếu là loại chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần của tổ chức phát hành. Cổ phiếu phải có đầy đủ các nội dung theo quy định tại Khoản 1, Điều 121 của Luật Doanh nghiệp.
3. Trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày nộp đầy đủ hồ sơ đề nghị chuyển quyền sở hữu cổ phần theo các quy định của Công ty hoặc trong thời hạn chín mươi (90) ngày, hoặc có thể lâu hơn theo điều Khoản phát hành quy định, kể từ ngày thanh toán đầy đủ tiền mua cổ phần theo quy định tại phương án phát hành cổ phiếu của Công ty, người sở hữu số cổ phần được cấp chứng nhận cổ phiếu. Người sở hữu cổ phần không phải trả cho Công ty chi phí in chứng nhận cổ phiếu.
4. Trường hợp cổ phiếu bị mất, bị hư hỏng hoặc bị hủy hoại dưới hình thức khác thì cổ đông được Công ty cấp lại cổ phiếu theo đề nghị của cổ đông đó, và cổ đông chịu trách nhiệm thanh toán mọi chi phí liên quan cho Công ty. Đề nghị của cổ đông phải được lập thành văn bản, và bao gồm các nội dung sau đây:
    a. Thông tin về cổ phiếu đã bị mất, bị hư hỏng hoặc bị hủy hoại dưới hình thức khác; và
    b. Cam kết chịu trách nhiệm về những tranh chấp phát sinh từ việc cấp lại cổ phiếu mới.

Điều 9. Chứng chỉ chứng khoán khác

Chứng chỉ trái phiếu hoặc chứng chỉ chứng khoán khác của Công ty được phát hành có chữ ký của người đại diện theo pháp luật và dấu của Công ty.

Điều 10. Chuyển nhượng cổ phần

1. Tất cả các cổ phần được tự do chuyển nhượng trừ khi Điều lệ này và pháp luật có quy định khác. Cổ phiếu niêm yết, đăng ký giao dịch trên Sở giao dịch chứng khoán được chuyển nhượng theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

2. Cổ phần chưa được thanh toán đầy đủ không được chuyển nhượng và hưởng các quyền lợi liên quan như quyền nhận cổ tức, quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, quyền mua cổ phiếu mới chào bán và các quyền lợi khác theo các quy định của pháp luật.

Điều 11. Thừa kế cổ phần

Việc thừa kế cổ phần được thực hiện theo quy định của Khoản 3, và Khoản 4, Điều 127 của Luật Doanh nghiệp và pháp luật dân sự. Các cá nhân, tổ chức nhận cổ phần được nhận thừa kế theo quy định chỉ trở thành cổ đông theo Khoản 6, Điều 127 của Luật Doanh nghiệp.

Điều 12. Cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động

1. Công ty phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động theo các quy định được Đại hội đồng cổ đông thông qua, miễn là tổng số cổ phiếu phát hành theo chương trình trong mỗi mười hai (12) tháng không được vượt quá năm phần trăm (5%) tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty.

2. Đại hội đồng cổ đông hoặc Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quy định về tiêu chuẩn, danh sách người lao động đủ điều kiện tham gia chương trình, nguyên tắc xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng, thời gian thực hiện, quy trình thực hiện, và điều kiện thu hồi, chuyển nhượng loại cổ phiếu này.

3. Công ty phải đáp ứng các điều kiện và quy định của pháp luật khi phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động.

4. Cổ phiếu phát hành bị hạn chế chuyển nhượng trong thời gian do Đại hội đồng cổ đông quyết định phù hợp với quy định của pháp luật kể từ ngày kết thúc đợt phát hành.

CHƯƠNG V

CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT

Điều 13. Cơ cấu tổ chức quản trị và kiểm soát

Cơ cấu tổ chức quản trị và kiểm soát của Công ty bao gồm:

a. Đại hội đồng cổ đông;

b. Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị; và

c. Tổng Giám đốc.

Công ty bảo đảm số lượng thành viên độc lập Hội đồng quản trị tối thiểu đáp ứng quy định pháp luật và có Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị. Các thành viên độc lập Hội đồng quản trị thực hiện chức năng giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý, điều hành Công ty.

CHƯƠNG VI

CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 14. Quyền của cổ đông

1. Cổ đông của Công ty là những tổ chức hoặc cá nhân sở hữu một (01) hoặc nhiều cổ phần của Công ty. Cổ đông là người chủ sở hữu Công ty, có các quyền và nghĩa vụ tương ứng theo số cổ phần và loại cổ phần mà họ sở hữu. Cổ đông chỉ chịu trách nhiệm về các Khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi số vốn đã góp vào Công ty.

2. Người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức tại Công ty là cá nhân được ủy quyền bằng văn bản nhân danh tổ chức đó thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của Điều lệ này và pháp luật có liên quan. Văn bản cử người đại diện theo ủy quyền phải có đầy đủ các nội dung theo quy định của pháp luật, thông báo cho Công ty, và chỉ có hiệu lực đối với Công ty kể từ ngày Công ty nhận được văn bản.

   Trường hợp có nhiều người đại diện theo ủy quyền thì cổ đông là tổ chức phải xác định cụ thể số cổ phần cho mỗi người đại diện theo ủy quyền. Nếu cổ đông là tổ chức không xác định số cổ phần tương ứng cho mỗi người đại diện theo ủy quyền thì số cổ phần sẽ được chia đều cho tất cả người đại diện theo ủy quyền.

   Trường hợp cổ đông là tổ chức được tổ chức lại, giải thể hoặc phá sản thì tổ chức kế thừa sẽ tiếp nhận quyền lợi và thực hiện nghĩa vụ của cổ đông là tổ chức đó sau khi gửi cho Công ty văn bản đề nghị thay thế người đại diện theo ủy quyền, đồng thời gửi kèm các văn bản pháp lý theo pháp luật quy định về việc sáp nhập, chia, tách, hợp nhất hoặc chuyển đổi loại hình doanh nghiệp của tổ chức đó.

3. Cổ đông phổ thông có các quyền sau:

   a. Tham dự, phát biểu trong cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết, mỗi cổ phần phổ thông có một (01) phiếu biểu quyết, trực tiếp hoặc thông qua người đại diện theo ủy quyền hoặc hình thức khác do Điều lệ Công ty và pháp luật quy định;

   b. Nhận cổ tức với mức theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông;

   c. Ưu tiên mua cổ phần mới tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của từng cổ đông trong Công ty tại thời điểm Công ty phát hành cổ phần mới;

   d. Tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho người khác, trừ trường hợp quy định tại Khoản 3, Điều 120, và Khoản 1, Điều 127 của Luật Doanh nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan;

   e. Xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết, và yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của mình;

   f. Xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ Công ty, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;

   g. Khi Công ty giải thể hoặc phá sản, được nhận một phần tài sản còn lại tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty tại thời điểm Công ty quyết định giải thể hoặc phá sản;

   h. Yêu cầu Công ty mua lại cổ phần trong các trường hợp quy định tại Điều 132 của Luật Doanh nghiệp;

   i. Được đối xử bình đẳng về các quyền, nghĩa vụ và lợi ích đối với mỗi cổ phần của cùng một loại. Trường hợp Công ty có các loại cổ phần ưu đãi, các quyền và nghĩa vụ gắn liền với các loại cổ phần ưu đãi phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua và công bố đầy đủ cho cổ đông;

   j. Được tiếp cận đầy đủ thông tin định kỳ và thông tin bất thường do Công ty công bố theo quy định của pháp luật;

   k. Được bảo vệ các quyền, lợi ích hợp pháp của mình;

l. Đề nghị đình chỉ, hủy bỏ nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp; và

m. Các quyền khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ, và các quy chế nội bộ của Công ty.

4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ năm phần trăm (5%) tổng số cổ phần phổ thông trở lên có các quyền sau:

a. Yêu cầu Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo các quy định tại Khoản 3, Điều 115 và Điều 140 của Luật Doanh nghiệp;

b. Xem xét, tra cứu, trích lục số biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính bán niên và hằng năm, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty;

c. Kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và được gửi đến Công ty chậm nhất là ba (3) ngày làm việc trước ngày khai mạc. Kiến nghị phải ghi rõ tên cổ đông, số lượng từng loại cổ phần của cổ đông, vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp; và

d. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

5. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử người vào Hội đồng quản trị. Việc đề cử người vào Hội đồng quản trị thực hiện như sau:

a. Các cổ đông phổ thông hợp thành nhóm để đề cử người vào Hội đồng quản trị phải thông báo về việc họp nhóm cho các cổ đông dự họp biết trước khi khai mạc Đại hội đồng cổ đông; và

b. Căn cứ số lượng thành viên Hội đồng quản trị, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại Khoản này được quyền đề cử một (1) hoặc một số người theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông làm ứng cử viên Hội đồng quản trị. Trường hợp số ứng cử viên được cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cử thấp hơn số ứng cử viên mà họ được quyền đề cử theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông thì số ứng cử viên còn lại do Hội đồng quản trị và các cổ đông khác đề cử.

6. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu ít nhất một phần trăm (1%) tổng số cổ phần phổ thông có quyền tự mình hoặc nhân danh Công ty khởi kiện trách nhiệm cá nhân, trách nhiệm liên đới đối với các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc để yêu cầu hoàn trả lợi ích hoặc bồi thường thiệt hại cho Công ty hoặc người khác trong các trường hợp mà pháp luật cho phép.

Điều 15. Nghĩa vụ của cổ đông

Cổ đông phổ thông có các nghĩa vụ sau:

1. Thanh toán đủ và đúng thời hạn số cổ phần cam kết mua.

2. Không được rút vốn đã góp bằng cổ phần phổ thông ra khỏi Công ty dưới mọi hình thức, trừ trường hợp được Công ty hoặc người khác mua lại cổ phần. Trường hợp có cổ đông rút một phần hoặc toàn bộ vốn cổ phần đã góp trái với quy định tại Khoản này thì cổ đông đó và người có lợi ích liên quan trong Công ty phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các Khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi giá trị cổ phần đã bị rút và các thiệt hại xảy ra.

3. Tuân thủ Điều lệ Công ty và các quy chế quản lý nội bộ của Công ty.

4. Chấp hành nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị.

5. Bảo mật các thông tin được Công ty cung cấp theo quy định tại Điều lệ Công ty và pháp luật; chỉ sử dụng thông tin được cung cấp để thực hiện và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; nghiêm cấm phát tán hoặc sao, gửi thông tin được Công ty cung cấp cho tổ chức, cá nhân khác.

6. Tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết thông qua các hình thức sau:

   a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;

   b. Ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;

   c. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;

   d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử; hoặc

   đ. Gửi phiếu biểu quyết bằng phương tiện khác theo quy định trong Điều lệ Công ty.

7. Chịu trách nhiệm cá nhân khi nhân danh Công ty dưới mọi hình thức để thực hiện một trong các hành vi sau đây:

   a. Vi phạm pháp luật;

   b. Tiến hành kinh doanh và các giao dịch khác để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác; và

   c. Thanh toán các Khoản nợ chưa đến hạn trước các rủi ro tài chính đối với Công ty.

8. Hoàn thành các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ này, và các quy chế nội bộ của Công ty.

Điều 16. Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông họp thường niên mỗi năm một (1) lần và trong thời hạn bốn (4) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Hội đồng quản trị quyết định gia hạn họp Đại hội đồng cổ đông thường niên trong trường hợp cần thiết, nhưng không quá sáu (6) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Ngoài cuộc họp thường niên, Đại hội đồng cổ đông có thể họp bất thường. Địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông được xác định là nơi chủ tọa tham dự họp và phải ở trên lãnh thổ Việt Nam.

2. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và lựa chọn địa điểm phù hợp. Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định những vấn đề theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Trường hợp Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính năm của Công ty có các Khoản ngoại trừ trọng yếu, ý kiến kiểm toán trái ngược hoặc từ chối, Công ty phải mời đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận nêu trên có trách nhiệm tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty.

3. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau:

   a. Hội đồng quản trị xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty;

   b. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị còn lại ít hơn số lượng thành viên tối thiểu theo quy định của pháp luật;

   c. Theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại Khoản 2, Điều 115 của Luật Doanh nghiệp; yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông của cổ đông hoặc

nhóm cổ đông phải được thể hiện bằng văn bản, có đầy đủ nội dung, và đáp ứng hình thức theo quy định của pháp luật; hoặc

d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

4. Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường

a. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày số thành viên Hội đồng quản trị còn lại như quy định tại điểm b, Khoản 3 của Điều này hoặc nhận được yêu cầu quy định tại điểm c, Khoản 3 của Điều này;

Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm a, Khoản 4 của Điều này thì Chủ tịch Hội đồng quản trị và các thành viên Hội đồng quản trị phải bồi thường thiệt hại phát sinh cho Công ty;

b. Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm a, Khoản 4 của Điều này thì trong thời hạn ba mươi (30) ngày tiếp theo, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại điểm c, Khoản 3 của Điều này có quyền đại diện Công ty triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp;

c. Trong trường hợp này, cổ đông hoặc nhóm cổ đông triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có thể đề nghị Cơ quan đăng ký kinh doanh giám sát trình tự, thủ tục triệu tập, tiến hành họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Tất cả chi phí cho việc triệu tập và tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông được Công ty hoàn lại. Chi phí này không bao gồm những chi phí do cổ đông chi tiêu khi tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, kể cả chi phí ăn ở và đi lại.

d. Thủ tục để tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Khoản 2, 4, và 5, Điều 140 của Luật Doanh nghiệp.

Điều 17. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nghĩa vụ sau:

a. Thông qua định hướng phát triển của Công ty;

b. Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty;

c. Quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty;

d. Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hằng năm của từng loại cổ phần;

e. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị;

f. Phê duyệt Quy chế nội bộ về quản trị Công ty; Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị;

g. Chào bán cổ phần riêng lẻ cho đối tác chiến lược; chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu hoặc chào bán cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP);

h. Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;

i. Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;

j. Quyết định mua lại trên mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;

k. Xem xét, xử lý vi phạm của thành viên Hội đồng quản trị gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông Công ty;

l. Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho Hội đồng quản trị;

m. Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết; và

n. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật, Điều lệ, và các quy chế nội bộ của Công ty.

2. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và thông qua các vấn đề sau:

a. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ Công ty;

b. Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi Công ty;

c. Tổ chức lại và giải thể (thanh lý) Công ty và chỉ định người thanh lý;

đ. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị;

d. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị;

e. Phê duyệt Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị;

f. Loại cổ phần và số lượng cổ phần mới được phát hành đối với mỗi loại cổ phần;

g. Chào bán cổ phần riêng lẻ cho đối tác chiến lược; chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu hoặc chào bán cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP); và

h. Quyết định mua lại trên mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;

i. Kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;

j. Báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán;

k. Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị; báo cáo của thành viên độc lập Hội đồng quản trị về hoạt động của Ủy ban kiểm toán, kết quả giám sát, đánh giá các hoạt động tại Công ty;

l. Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác đối với Hội đồng quản trị;

m. Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra các hoạt động của công ty khi xét thấy cần thiết;

n. Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;

o. Mức cổ tức đối với mỗi cổ phần của từng loại;

p. Công ty ký kết hợp đồng, giao dịch với những đối tượng được quy định tại Khoản 1, Điều 167 của Luật Doanh nghiệp với giá trị bằng hoặc lớn hơn ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất;

q. Chấp thuận các giao dịch quy định tại Khoản 4, Điều 293 của Nghị định 155;

r. Các vấn đề khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ, và các quy chế nội bộ của Công ty.

3. Tất cả các nghị quyết và các vấn đề đã được đưa vào chương trình họp phải được đưa ra thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

4. Trừ khi phạm điều cấm theo quy định pháp luật Việt Nam, Đại hội đồng cổ đông có thể ủy quyền và/hoặc giao quyền cho Hội đồng quản trị hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị thực hiện một hoặc một số quyền và/hoặc nhiệm vụ của mình. Nội dung ủy quyền và/hoặc giao quyền phải được xác định rõ ràng và cụ thể.

Điều 18. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức có thể trực tiếp tham dự họp hoặc ủy quyền cho một hoặc một số cá nhân, tổ chức khác dự họp hoặc dự họp thông qua một trong các hình thức quy định tại Khoản 3, Điều 144 của Luật Doanh nghiệp.

2. Việc ủy quyền cho cá nhân, tổ chức đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Khoản 1 Điều này phải lập thành văn bản. Văn bản ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật về dân sự và phải nêu rõ tên cổ đông ủy quyền, tên cá nhân, tổ chức được ủy quyền, số lượng cổ phần được ủy quyền, nội dung ủy quyền, phạm vi ủy quyền, thời hạn ủy quyền, chữ ký của bên ủy quyền và bên được ủy quyền.

   Cá nhân, tổ chức được ủy quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông phải nộp văn bản ủy quyền khi đăng ký dự họp trước khi vào phòng họp. Trường hợp ủy quyền lại thì người tham dự họp phải xuất trình thêm văn bản ủy quyền ban đầu của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức nếu trước đó chưa đăng ký với Công ty.

3. Phiếu biểu quyết của người được ủy quyền dự họp trong phạm vi được ủy quyền vẫn có hiệu lực khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây trừ trường hợp:

   a. Người ủy quyền đã chết, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự;

   b. Người ủy quyền đã hủy bỏ việc chỉ định ủy quyền; hoặc

   c. Người ủy quyền đã hủy bỏ thẩm quyền của người thực hiện việc ủy quyền.

   Điều Khoản này không áp dụng trong trường hợp Công ty nhận được thông báo về một trong các sự kiện trên trước giờ khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc trước khi cuộc họp được triệu tập lại.

Điều 19. Thay đổi các quyền

1. Việc thay đổi hoặc hủy bỏ các quyền đặc biệt gắn liền với một loại cổ phần ưu đãi có hiệu lực khi được cổ đông đại diện từ sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp thông qua. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về nội dung làm thay đổi bất lợi quyền và nghĩa vụ của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi chỉ được thông qua nếu được số cổ đông ưu đãi cùng loại dự họp sở hữu từ bảy mươi lăm phần trăm (75%) tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành hoặc được các cổ đông ưu đãi cùng loại sở hữu từ bảy mươi lăm phần trăm (75%) tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành trong trường hợp thông qua nghị quyết dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.

2. Việc tổ chức cuộc họp của các cổ đông nắm giữ một loại cổ phần ưu đãi để thông qua việc thay đổi quyền nêu trên chỉ có giá trị khi có tối thiểu hai (2) cổ đông, hoặc đại diện theo ủy quyền của họ, và nắm giữ tối thiểu một phần ba (1/3) giá trị mệnh giá của các cổ phần loại đó đã phát hành. Trường hợp không có đủ số đại biểu như nêu trên thì cuộc họp được tổ chức lại trong thời hạn ba mươi (30) ngày tiếp theo và những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó, không phụ thuộc vào số lượng người và số cổ phần, có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện theo ủy quyền đều được coi là đủ số lượng đại biểu yêu cầu. Tại các cuộc họp

của cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi nêu trên, những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó có mặt trực tiếp hoặc qua người đại diện có thể yêu cầu bỏ phiếu kín. Mỗi cổ phần cùng loại có quyền biểu quyết ngang bằng nhau tại các cuộc họp nêu trên.

3. Thủ tục tiến hành các cuộc họp riêng biệt như vậy được thực hiện tương tự với các quy định tại Điều 20, Điều 21, và Điều 22 của Điều lệ này.

4. Trừ khi các điều Khoản phát hành cổ phần quy định khác, các quyền đặc biệt gắn liền với các loại cổ phần có quyền ưu đãi đối với một số hoặc tất cả các vấn đề liên quan đến việc phân phối lợi nhuận hoặc tài sản của Công ty không bị thay đổi khi Công ty phát hành thêm các cổ phần cùng loại.

Điều 20. Triệu tập họp, chương trình họp và thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông

1. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường theo các trường hợp quy định tại Khoản 3, Điều 16 của Điều lệ này.

2. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện các công việc sau đây:

   a. Chuẩn bị danh sách cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá mười (10) ngày trước ngày gửi thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông. Công ty phải công bố thông tin về việc lập danh sách cổ đông có quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông tối thiểu hai mươi (20) ngày trước ngày đăng ký cuối cùng;

   b. Chuẩn bị chương trình, nội dung đại hội;

   c. Chuẩn bị tài liệu cho đại hội;

   d. Dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp;

   đ. Xác định thời gian và địa điểm tổ chức đại hội;

   e. Thông báo và gửi thông báo họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp; và

   f. Các công việc khác phục vụ đại hội.

3. Thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông được gửi cho tất cả các cổ đông bằng phương thức để bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của cổ đông, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán nơi cổ phiếu của Công ty niêm yết hoặc đăng ký giao dịch. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải gửi thông báo mời họp đến tất cả các cổ đông trong Danh sách cổ đông có quyền dự họp chậm nhất hai mươi mốt (21) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp, tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ. Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu liên quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại cuộc họp được gửi cho các cổ đông và/hoặc đăng trên trang thông tin điện tử của Công ty. Trong trường hợp tài liệu không được gửi kèm thông báo họp Đại hội đồng cổ đông, thông báo mời họp phải nêu rõ đường dẫn đến toàn bộ tài liệu họp để các cổ đông có thể tiếp cận, bao gồm:

   a. Chương trình họp, các tài liệu sử dụng trong cuộc họp;

   b. Danh sách và thông tin chi tiết của các ứng viên trong trường hợp bầu thành viên Hội đồng quản trị;

   c. Phiếu biểu quyết; và

   d. Dự thảo nghị quyết đối với từng vấn đề trong chương trình họp.

4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông theo quy định tại Khoản 4, Điều 14 của Điều lệ này có quyền kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và phải được gửi đến Công ty chậm nhất ba (3) ngày làm việc trước ngày khai mạc cuộc họp. Kiến nghị phải ghi rõ tên cổ đông, số lượng từng loại cổ phần của cổ đông, vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp.

5. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có quyền từ chối kiến nghị quy định tại Khoản 4 của Điều này, trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do chậm nhất hai (2) ngày làm việc trước ngày khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, nếu thuộc một trong các trường hợp sau:

   a. Kiến nghị được gửi đến không đúng quy định tại Khoản 4 của Điều này;

   b. Vào thời điểm kiến nghị, cổ đông hoặc nhóm cổ đông không nắm giữ đủ từ năm phần trăm (5%) cổ phần phổ thông trở lên theo quy định tại Khoản 4, Điều 14 của Điều lệ này;

   c. Vấn đề kiến nghị không thuộc phạm vi thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông; hoặc

   d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

6. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải chấp nhận và đưa kiến nghị quy định tại Khoản 4 của Điều này vào dự kiến chương trình và nội dung cuộc họp, trừ trường hợp quy định tại Khoản 5 của Điều này; kiến nghị được chính thức bổ sung vào chương trình và nội dung cuộc họp nếu được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.

Điều 21. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên năm mươi phần trăm (50%) tổng số phiếu biểu quyết.

2. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại Khoản 1 của Điều này thì thông báo mời họp lần thứ hai được gửi trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ ba mươi ba phần trăm (33%) tổng số phiếu biểu quyết trở lên.

3. Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại Khoản 2 của Điều này thì thông báo mời họp lần thứ ba phải được gửi trong thời hạn hai mươi (20) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ hai. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.

Điều 22. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

1. Trước khi khai mạc cuộc họp, Công ty phải tiến hành thủ tục đăng ký cổ đông và phải thực hiện việc đăng ký cho đến khi các cổ đông có quyền dự họp có mặt đăng ký hết theo trình tự sau:

   a. Khi tiến hành đăng ký cổ đông, Công ty cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết, trên đó ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, họ và tên đại diện theo ủy quyền và số phiếu biểu quyết của cổ đông đó. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Tại cuộc họp, số thẻ tán thành nghị quyết được thu trước, số thẻ không tán thành nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành hoặc không tán thành để quyết định. Kết quả kiểm phiếu được Chủ tọa công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp. Đại hội đồng cổ đông bầu những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ tọa. Số

thành viên của ban kiểm phiếu do Đại hội đồng cổ đông quyết định căn cứ đề nghị của Chủ tọa cuộc họp; và

b. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức hoặc người được ủy quyền đến sau khi cuộc họp đã khai mạc có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết tại cuộc họp ngay sau khi đăng ký. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng cuộc họp để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

2. Việc bầu chủ tọa, thư ký và ban kiểm phiếu được quy định như sau:

a. Chủ tịch Hội đồng quản trị làm chủ tọa hoặc ủy quyền cho thành viên Hội đồng quản trị khác làm chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông do Hội đồng quản trị triệu tập. Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên Hội đồng quản trị còn lại bầu một người trong số họ làm chủ tọa cuộc họp theo nguyên tắc đa số. Trường hợp không bầu được người làm chủ tọa, Chủ tịch Ủy ban kiểm toán điều hành để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp trong số những người dự họp và người có phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp;

b. Trừ trường hợp quy định tại điểm a của Khoản này, người ký tên triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông điều hành để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp và người có số phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp;

c. Chủ tọa cử một hoặc một số người làm thư ký cuộc họp; và

d. Đại hội đồng cổ đông bầu một hoặc một số người vào ban kiểm phiếu theo đề nghị của chủ tọa cuộc họp.

3. Chương trình và nội dung cuộc họp phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong phiên khai mạc. Chương trình phải xác định rõ và chi tiết thời gian đối với từng vấn đề trong nội dung chương trình họp.

4. Chủ tọa đại hội có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và hợp lý để điều hành cuộc họp Đại hội đồng cổ đông một cách có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.

a. Bố trí chỗ ngồi tại địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;

b. Bảo đảm an toàn cho mọi người có mặt tại các địa điểm họp; và

c. Tạo điều kiện cho cổ đông tham dự hoặc tiếp tục tham dự cuộc họp. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có toàn quyền thay đổi những biện pháp nêu trên và áp dụng tất cả các biện pháp cần thiết. Các biện pháp áp dụng có thể là cấp giấy vào cửa hoặc sử dụng những hình thức lựa chọn khác.

5. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Kết quả kiểm phiếu được chủ tọa công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp.

6. Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp đến sau khi cuộc họp đã khai mạc vẫn được đăng ký và có quyền tham gia biểu quyết ngay sau khi đăng ký; trong trường hợp này, hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

7. Người triệu tập họp hoặc chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông có quyền sau đây:

a. Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh hợp pháp, hợp lý khác; hoặc

b. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển

bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

8. Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp tối đa không quá ba (3) ngày làm việc kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc và chỉ được hoãn cuộc họp hoặc thay đổi địa điểm họp trong trường hợp sau đây:

   a. Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;

   b. Phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết; hoặc

   c. Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.

9. Trường hợp chủ tọa hoãn hoặc tạm dừng họp Đại hội đồng cổ đông trái với quy định tại Khoản 8 của Điều này, Đại hội đồng cổ đông bầu một người khác trong số những người dự họp để thay thế chủ tọa điều hành cuộc họp cho đến lúc kết thúc; tất cả nghị quyết được thông qua tại cuộc họp đó đều có hiệu lực thi hành.

10. Trường hợp Công ty áp dụng công nghệ hiện đại để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thông qua họp trực tuyến, Công ty có trách nhiệm đảm bảo để cổ đông tham dự, biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác theo quy định tại Điều 144 của Luật Doanh nghiệp và Khoản 3, Điều 273 của Nghị định 155.

Điều 23. Hình thức thông qua nghị quyết Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết thuộc thẩm quyền bằng hình thức biểu quyết tại cuộc họp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản.

2. Trừ trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 25 Điều lệ này, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề sau đây phải được thông qua bằng hình thức biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông:

   a. Định hướng phát triển công ty;

   b. Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;

   c. Tổ chức lại, giải thể Công ty;

   d. Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 50% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty.

Điều 24. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua

1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại Điều 25 Điều lệ này và các Khoản 3, 4 và 6 Điều 148 của Luật Doanh nghiệp:

   a. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;

   b. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;

   c. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản trị, kiểm soát Công ty;

   d. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ năm mươi phần trăm (50%) tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty; hoặc

   e. Tổ chức lại, giải thể Công ty.

2. Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại Điều 25 Điều lệ này và các Khoản 1, 3, 4 và 6 Điều 148 của Luật Doanh nghiệp.

3. Các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua bằng một trăm phần trăm (100%) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự, thủ tục triệu tập họp và thông qua nghị quyết đó vi phạm quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

Điều 25. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản

Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Hội đồng quản trị có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông khi xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty bao gồm nhưng không giới hạn các vấn đề sau:
   a. Sửa đổi, bổ sung nội dung của Điều lệ Công ty;
   b. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
   c. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị; và
   d. Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% đến dưới 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty.
2. Hội đồng quản trị phải chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu giải trình dự thảo nghị quyết và gửi đến tất cả cổ đông có quyền biểu quyết chậm nhất mười (10) ngày trước thời hạn phải gửi lại phiếu lấy ý kiến. Việc lập danh sách cổ đông gửi phiếu lấy ý kiến thực hiện theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 141 của Luật Doanh nghiệp. Yêu cầu và cách thức gửi phiếu lấy ý kiến và tài liệu kèm theo được thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 20 của Điều lệ này.
3. Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung chủ yếu sau đây:
   a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;
   b. Mục đích lấy ý kiến;
   c. Họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức hoặc họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với đại diện của cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần của từng loại và số phiếu biểu quyết của cổ đông;
   d. Vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua quyết định;
   đ. Phương án biểu quyết bao gồm tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề lấy ý kiến;
   e. Thời hạn phải gửi về Công ty phiếu lấy ý kiến đã được trả lời; và
   f. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị.
4. Cổ đông có thể gửi phiếu lấy ý kiến đã trả lời đến Công ty bằng hình thức gửi thư, fax hoặc thư điện tử theo quy định sau đây:
   a. Trường hợp gửi thư, phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo ủy quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức. Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được đựng trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu;

b. Trường hợp gửi fax hoặc thư điện tử, phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được giữ bí mật đến thời điểm kiểm phiếu; và

c. Các phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bị mở trong trường hợp gửi thư và bị tiết lộ trong trường hợp gửi fax, thư điện tử là không hợp lệ. Phiếu lấy ý kiến không được gửi về được coi là phiếu không tham gia biểu quyết.

5. Hội đồng quản trị kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến, giám sát của thành viên Ủy ban kiểm toán hoặc của cổ đông không nắm giữ chức vụ quản lý Công ty. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;

b. Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua nghị quyết;

c. Số cổ đông với tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, trong đó phân biệt số phiếu biểu quyết hợp lệ và số biểu quyết không hợp lệ và phương thức gửi phiếu biểu quyết, kèm theo phụ lục danh sách cổ đông tham gia biểu quyết;

d. Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề;

đ. Vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng; và

e. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu.

Các thành viên Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu; liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.

6. Biên bản kiểm phiếu và nghị quyết phải được gửi đến các cổ đông trong thời hạn mười lăm (15) ngày, kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu. Việc gửi biên bản kiểm phiếu và nghị quyết có thể thay thế bằng việc đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty trong thời hạn hai mươi bốn (24) giờ, kể từ thời điểm kết thúc kiểm phiếu.

7. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

8. Nghị quyết được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản nếu được số cổ đông sở hữu trên năm mươi phần trăm (50%) tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết tán thành và có giá trị như nghị quyết được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 26. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải được ghi biên bản và có thể ghi âm hoặc ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải lập bằng tiếng Việt, có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài và có các nội dung chủ yếu sau đây:

a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;

b. Thời gian và địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;

c. Chương trình họp và nội dung cuộc họp;

d. Họ, tên chủ tọa và thư ký;

đ. Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông về từng vấn đề trong chương trình họp;

e. Số cổ đông và tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp, phụ lục danh sách đăng ký cổ đông, đại diện cổ đông dự họp với số cổ phần và số phiếu bầu tương ứng;

f. Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ phương thức biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp;

g. Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết thông qua tương ứng; và

h. Họ, tên và chữ ký của chủ tọa và thư ký. Trường hợp chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp thì biên bản này có hiệu lực nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại Khoản này. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp.

2. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được lập xong và thông qua trước khi kết thúc cuộc họp. Chủ tọa và thư ký cuộc họp hoặc người khác ký tên trong biên bản họp phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản.

3. Biên bản được lập bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài đều có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản bằng tiếng Việt được áp dụng.

4. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được gửi đến tất cả cổ đông trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày kết thúc cuộc họp bằng hình thức gửi thư hoặc đăng tải lên trang thông tin điện tử của Công ty.

5. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông, phụ lục danh sách cổ đông đăng ký dự họp kèm chữ ký của cổ đông, văn bản ủy quyền tham dự họp, tất cả các tài liệu đính kèm Biên bản và tài liệu có liên quan kèm theo thông báo mời họp phải được công bố thông tin theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

Điều 27. Yêu cầu hủy bỏ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

1. Trong thời hạn chín mươi (90) ngày kể từ ngày nhận được nghị quyết hoặc biên bản họp Đại hội đồng cổ đông hoặc biên bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại Khoản 2 Điều 115 của Luật Doanh nghiệp có quyền yêu cầu Toà án, Trọng tài xem xét, hủy bỏ nghị quyết hoặc một phần nội dung nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong các trường hợp sau đây:

   a. Trình tự, thủ tục triệu tập họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông vi phạm nghiêm trọng quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 24 của Điều lệ này; hoặc

   b. Nội dung nghị quyết vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ này.

2. Trường hợp nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bị yêu cầu hủy bỏ theo theo quy định tại Khoản 1 Điều này, nghị quyết đó vẫn có hiệu lực thi hành cho đến khi quyết định hủy bỏ nghị quyết đó của Tòa án, Trọng tài có hiệu lực, trừ trường hợp áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

CHƯƠNG VII

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 28. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị có từ năm (05) đến chín (09) thành viên. Số lượng cụ thể do Đại hội đồng cổ đông quyết định tại từng thời kỳ.

2. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (5) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một (1) cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập Hội đồng quản trị của Công ty không quá hai (02) nhiệm kỳ liên tục. Trường hợp tất cả thành viên Hội đồng quản trị cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên Hội đồng quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc.

3. Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị như sau:

   Cơ cấu Hội đồng quản trị của Công ty phải đảm bảo tối thiểu một phần ba (1/3) tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành. Công ty hạn chế tối đa thành viên Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức danh điều hành của Công ty để đảm bảo tính độc lập của Hội đồng quản trị. Số lượng thành viên độc lập Hội đồng quản trị của Công ty phải đảm bảo quy định pháp luật về chứng khoán và các quy định pháp luật liên quan khác (nếu có).

4. Thành viên Hội đồng quản trị không nhất thiết phải là cổ đông của Công ty.

5. Số lượng, tiêu chuẩn và điền kiện của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên độc lập Hội đồng quản trị được quy định theo Khoản 1, Khoản 2 Điều 155 của Luật Doanh nghiệp; Điều 275, 276 Nghị định 155 và các quy chế nội bộ của Công ty.

6. Thành viên Hội đồng quản trị không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị trong trường hợp bị Đại hội đồng cổ đông miễn nhiệm, bãi nhiệm, thay thế trong các trường hợp sau:

   a. Các trường hợp miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị:

      i. Không có đủ tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Khoản 5 Điều này của Điều lệ này;

      ii. Có đơn từ chức và được chấp thuận;

      iii. Chết, mất tích, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc, trốn khỏi nơi cư trú, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định; hoặc

      iv. Theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

   b. Các trường hợp bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị:

      i. Không tham gia các hoạt động của Hội đồng quản trị trong sáu (6) tháng liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng;

      ii. Bị rối loạn tâm thần và thành viên khác của Hội đồng quản trị có những bằng chứng chuyên môn chứng tỏ người đó không còn năng lực hành vi;

      iii. Không hoàn thành công việc, nhiệm vụ được phân công;

      iv. Vi phạm các quy định tại các quy chế nội bộ của Công ty, và quy định của pháp luật;

      v. Cung cấp thông tin cá nhân sai nghiêm trọng khi gửi cho Công ty với tư cách là ứng viên Hội đồng quản trị; hoặc

      vi. Theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

7. Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, hoặc thay thế theo quy định tại Điều này, Đại hội đồng cổ đông có trách nhiệm bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

8. Việc bổ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị phải được công bố thông tin theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

9. Ngoài các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật Việt Nam, Điều lệ, và các quy chế nội bộ của Công ty, thành viên Hội đồng quản trị phải tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, trường hợp bất khả kháng không tham dự được, thành viên Hội đồng quản trị phải báo cáo bằng văn bản với Hội đồng quản trị.

Điều 29. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

2. Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:

   a. Quyết định chiến lược kinh doanh, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;

   b. Quyết định chiến lược phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;

   c. Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;

   d. Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;

   e. Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của Công ty;

   đ. Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 133 của Luật Doanh nghiệp;

   f. Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty, quyết định thành lập công ty con, chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;

   g. Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể Công ty; yêu cầu phá sản Công ty;

   h. Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;

   i. Thông qua việc đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị dưới ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;

   j. Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty trừ trường hợp hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm d Khoản 2 Điều 138, Khoản 1 và Khoản 3 Điều 167 của Luật Doanh nghiệp. Thông qua các hợp đồng, giao dịch được quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 167 của Luật Doanh nghiệp;

   k. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng, quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác đối với Tổng Giám đốc, Người điều hành doanh nghiệp, và Người quản lý quan trọng khác của Công ty (ngoại trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông). Cử người đại diện theo ủy quyền ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;

   l. Giám sát, chỉ đạo Tổng Giám đốc và Người điều hành doanh nghiệp khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty;

   m. Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết;

   n. Trình báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán lên Đại hội đồng cổ đông;

o. Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;

p. Ban hành Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty; quyết định Quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị, Quy chế về công bố thông tin của Công ty;

q. Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động của Công ty;

r. Đối xử bình đẳng đối với tất cả cổ đông và tôn trọng lợi ích của người có quyền lợi liên quan đến Công ty;

s. Đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ và quy chế nội bộ của Công ty;

t. Giám sát và ngăn ngừa xung đột lợi ích của các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và Người điều hành doanh nghiệp khác, bao gồm việc sử dụng tài sản Công ty sai mục đích và lạm dụng các giao dịch với bên liên quan;

u. Bổ nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty;

v. Tổ chức đào tạo, tập huấn về quản trị công ty và các kỹ năng cần thiết cho thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và Người điều hành doanh nghiệp khác của Công ty;

w. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật, Điều lệ, và các quy chế nội bộ của Công ty.

3. Hội đồng quản trị phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị theo quy định tại Điều 280 của Nghị định 155.

4. Trừ khi phạm điều cấm theo quy định pháp luật Việt Nam, Hội đồng quản trị có thể ủy quyền và/hoặc giao quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Tổng Giám đốc thực hiện một số quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị. Nội dung ủy quyền và/hoặc giao quyền phải được xác định rõ ràng và cụ thể.

Điều 30. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị

1. Trường hợp đã xác định được ứng cử viên Hội đồng quản trị, Công ty phải công bố thông tin liên quan đến các ứng cử viên tối thiểu mười (10) ngày trước ngày khai mạc họp Đại hội đồng cổ đông trên trang thông tin điện tử của Công ty để cổ đông có thể tìm hiểu về các ứng cử viên này trước khi bỏ phiếu. Ứng cử viên Hội đồng quản trị phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác của các thông tin cá nhân được công bố và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty nếu được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị. Thông tin liên quan đến ứng cử viên Hội đồng quản trị được công bố bao gồm:

a. Họ tên, ngày, tháng, năm sinh;

b. Trình độ chuyên môn;

c. Quá trình công tác;

d. Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của công ty khác);

đ. Lợi ích có liên quan đến Công ty và các bên có liên quan của Công ty; và

e. Các thông tin khác (nếu có) theo quy định tại Điều lệ Công ty.

Công ty phải có trách nhiệm công bố thông tin về các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị, các chức danh quản lý khác và các lợi ích có liên quan đến công ty của ứng cử viên Hội đồng quản trị.

2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử, ứng cử người vào Hội đồng quản trị.

3. Trường hợp số lượng ứng cử viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết theo quy định tại Khoản 5 Điều 115 của Luật Doanh nghiệp, Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị. Việc Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật.

Điều 31. Chủ tịch và các Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

1. Chủ tịch và các Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị do Hội đồng quản trị bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm trong số các thành viên Hội đồng quản trị.

2. Chủ tịch Hội đồng quản trị không được kiêm chức danh Tổng Giám đốc của Công ty.

3. Chủ tịch Hội đồng quản trị có quyền và nghĩa vụ sau đây:

   a. Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị;

   b. Chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập, chủ trì và làm chủ tọa cuộc họp Hội đồng quản trị;

   c. Tổ chức việc thông qua nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;

   d. Giám sát quá trình tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị;

   đ. Chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông; và

   e. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, các quy chế nội bộ của Công ty, và các nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.

4. Trường hợp Chủ tịch hoặc các Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị có đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm, Hội đồng quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày nhận đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm.

5. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị vắng mặt hoặc không thể thực hiện được nhiệm vụ của mình thì phải ủy quyền bằng văn bản cho một trong số các Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị thực hiện quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị, với thời hạn ủy quyền không quá sáu (6) tháng và Chủ tịch Hội đồng quản trị phải giám sát, chịu trách nhiệm về những công việc mà người được ủy quyền thực hiện. Trường hợp không có người được ủy quyền hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị chết, mất tích, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc, trốn khỏi nơi cư trú, bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định thì các thành viên còn lại bầu một người trong số các thành viên giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị theo nguyên tắc đa số thành viên còn lại tán thành cho đến khi có quyết định mới của Hội đồng quản trị.

Điều 32. Cuộc họp và Biên bản họp của Hội đồng quản trị

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị được bầu trong cuộc họp đầu tiên của Hội đồng quản trị trong thời hạn bảy (7) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc bầu thành viên Hội đồng quản trị.

2. Hội đồng quản trị phải họp ít nhất mỗi quý một (1) lần và có thể họp bất thường.

3. Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị trong trường hợp sau đây:

   a. Có đề nghị của thành viên độc lập Hội đồng quản trị;

   b. Có đề nghị của Tổng Giám đốc hoặc ít nhất năm (5) người quản lý khác;

   c. Có đề nghị của ít nhất hai (2) thành viên Hội đồng quản trị; hoặc

   d. Hội đồng quản trị xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty.

4. Đề nghị của các đối tượng quy định tại Khoản 3 của Điều này phải được lập thành văn bản, trong đó nêu rõ mục đích, vấn đề cần thảo luận và quyết định thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

5. Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Hội đồng quản trị trong thời hạn bảy (7) ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị của các đối tượng quy định tại Khoản 3 của Điều này. Trường hợp không triệu tập họp Hội đồng quản trị theo đề nghị thì Chủ tịch Hội đồng quản trị phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại xảy ra đối với Công ty; người đề nghị có quyền thay thế Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị.

6. Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người triệu tập họp Hội đồng quản trị phải gửi thông báo mời họp chậm nhất là ba (3) ngày làm việc trước ngày họp. Thông báo mời họp phải xác định cụ thể thời gian và địa điểm họp, chương trình, các vấn đề thảo luận và quyết định. Thông báo mời họp phải kèm theo tài liệu sử dụng tại cuộc họp và phiếu biểu quyết của thành viên Hội đồng quản trị.

   Thông báo mời họp Hội đồng quản trị có thể gửi bằng giấy mời, điện thoại, fax, phương tiện điện tử hoặc phương thức khác do Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty quy định và bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của từng thành viên Hội đồng quản trị được đăng ký tại Công ty.

7. Cuộc họp Hội đồng quản trị được tiến hành khi có từ ba phần tư (3/4) tổng số thành viên trở lên dự họp. Trường hợp cuộc họp được triệu tập theo quy định tại Khoản này không đủ số thành viên dự họp theo quy định thì được triệu tập lần thứ hai trong thời hạn bảy (7) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Trường hợp này, cuộc họp được tiến hành nếu có hơn một nửa số thành viên Hội đồng quản trị dự họp. Trong trường hợp cuộc họp Hội đồng quản trị lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành, cuộc họp Hội đồng quản trị lần thứ ba sẽ được triệu tập trong thời hạn năm (5) ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ hai.

8. Thành viên Hội đồng quản trị được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp trong trường hợp sau đây:

   a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;

   b. Ủy quyền cho người khác đến dự họp và biểu quyết theo quy định tại Khoản 10 của Điều này;

   c. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;

   d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử; hoặc

   đ. Gửi phiếu biểu quyết bằng phương tiện khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.

9. Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì dán kín và phải được chuyển đến Chủ tịch Hội đồng quản trị chậm nhất là một (1) giờ trước khi khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả những người dự họp.

10. Thành viên Hội đồng quản trị phải tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị. Thành viên được ủy quyền cho người khác dự họp và biểu quyết nếu được đa số thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận.

11. Các cuộc họp Hội đồng quản trị phải được ghi biên bản và có thể ghi âm, ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải lập bằng tiếng Việt và có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài, bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

    a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;

    b. Thời gian, địa điểm họp;

    c. Mục đích, chương trình và nội dung họp;

    d. Họ, tên từng thành viên dự họp hoặc người được ủy quyền dự họp và cách thức dự họp; họ, tên các thành viên không dự họp và lý do;

    e. Vấn đề được thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp;

    f. Tóm tắt phát biểu ý kiến của từng thành viên dự họp theo trình tự diễn biến của cuộc họp;

    g. Kết quả biểu quyết trong đó ghi rõ những thành viên tán thành, không tán thành và không có ý kiến;

    h. Vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng; và

    i. Họ, tên, chữ ký chủ tọa và người ghi biên bản, trừ trường hợp quy định tại Khoản 12 của Điều này.

12. Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại điểm a, b, c, d, e, f, g, h Khoản 11 của Điều này thì biên bản này có hiệu lực.

13. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp. Người ký biên bản họp chịu trách nhiệm liên đới về tính chính xác và trung thực của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị. Chủ tọa, người ghi biên bản chịu trách nhiệm cá nhân về thiệt hại xảy ra đối với doanh nghiệp do từ chối ký biên bản họp theo quy định của Luật này, Điều lệ Công ty và pháp luật có liên quan.

14. Biên bản lập bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản bằng tiếng Việt được áp dụng.

15. Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị được thông qua nếu được đa số thành viên dự họp tán thành; trường hợp số phiếu ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

16. Cổ đông của Công ty có quyền yêu cầu Tòa án đình chỉ thực hiện hoặc hủy bỏ Nghị quyết Hội đồng quản trị thông qua trái với quy định của pháp luật, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Điều lệ gây thiệt hại cho Công ty. Trong trường hợp này, các thành viên tán thành thông qua nghị quyết, quyết định đó phải cùng liên đới chịu trách nhiệm cá nhân về nghị quyết, quyết định đó, và phải đền bù thiệt hại cho Công ty; thành viên phản đối thông qua nghị quyết, quyết định đó được miễn trừ trách nhiệm.

17. Biên bản họp, nghị quyết Hội đồng quản trị, và tài liệu sử dụng trong cuộc họp phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

Điều 33. Thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị

1. Công ty có quyền trả thù lao, thưởng và lợi ích khác cho thành viên Hội đồng quản trị theo kết quả và hiệu quả kinh doanh.

2. Thành viên Hội đồng quản trị được hưởng thù lao công việc, thưởng và lợi ích khác. Thù lao công việc được tính theo số ngày công cần thiết hoàn thành nhiệm vụ của thành viên Hội đồng quản trị và mức thù lao mỗi ngày. Hội đồng quản trị dự tính mức thù lao cho từng thành viên theo nguyên tắc nhất trí. Tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác của Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông quyết định.

3. Thù lao của từng thành viên Hội đồng quản trị được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.

4. Thành viên Hội đồng quản trị nắm giữ chức vụ điều hành hoặc thành viên Hội đồng quản trị làm việc tại các tiểu ban của Hội đồng quản trị hoặc thực hiện những công việc khác ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một thành viên Hội đồng quản trị, có thể được trả thêm thù lao dưới dạng một Khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận hoặc dưới hình thức khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.

5. Thành viên Hội đồng quản trị có quyền được thanh toán tất cả các chi phí đi lại, ăn, ở và các khoản chi phí hợp lý khác mà họ đã phải chi trả khi thực hiện trách nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, bao gồm cả các chi phí phát sinh trong việc tới tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị hoặc các tiểu ban của Hội đồng quản trị.

6. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được Công ty mua bảo hiểm trách nhiệm sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Bảo hiểm này không bao gồm bảo hiểm cho những trách nhiệm của thành viên Hội đồng quản trị liên quan đến việc vi phạm pháp luật và Điều lệ Công ty.

Điều 34. Văn phòng Hội đồng quản trị và các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị có thể thành lập ban/tiểu ban trực thuộc để phụ trách về quản trị Công ty, chiến lược, nhân sự, lương thưởng, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro. Số lượng thành viên của ban/tiểu ban do Hội đồng quản trị quyết định. Trong đó số lượng thành viên của tiểu ban đảm bảo có tối thiểu là ba (3) người bao gồm thành viên của Hội đồng quản trị và thành viên bên ngoài. Các thành viên độc lập Hội đồng quản trị/thành viên Hội đồng quản trị không điều hành chiếm đa số trong tiểu ban và một trong số các thành viên này được bổ nhiệm làm Trưởng tiểu ban theo quyết định của Hội đồng quản trị.

2. Nhằm đảm bảo cho hoạt động của Hội đồng quản trị chặt chẽ và hiệu quả, Hội đồng quản trị thành lập Văn phòng Hội đồng quản trị để được hỗ trợ, tham mưu và tổ chức triển khai các công việc và/hoặc các Nghị quyết của Hội đồng quản trị, bao gồm nhưng không giới hạn các vấn đề sau:

   a. Quản trị Công ty;

   b. Quản lý nguồn nhân lực;

   c. Tài chính kế toán;

   d. Quản lý rủi ro;

   e. Chỉ tiêu phát triển bền vững: môi trường, xã hội và quản trị Công ty;

   f. Các vấn đề khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.

3. Cơ cấu tổ chức, nhiệm vụ, nghĩa vụ và quyền hạn của Văn phòng Hội đồng quản trị, ban/tiểu ban do Hội đồng quản trị quy định cụ thể tại Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế tổ chức và hoạt động của Văn phòng Hội đồng quản trị, ban/tiểu ban, các quy chế quản lý nội bộ và/hoặc Nghị quyết của Hội đồng quản trị. Hoạt động của Văn phòng Hội đồng quản trị, ban/tiểu ban phải tuân thủ theo quy định của Hội đồng quản trị.

Nghị quyết của ban/tiểu ban chỉ có hiệu lực khi có đa số thành viên tham dự và biểu quyết thông qua tại cuộc họp của ban/tiểu ban.

Điều 35. Người phụ trách quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị của Công ty phải bổ nhiệm ít nhất một (1) người phụ trách quản trị Công ty để hỗ trợ công tác quản trị công ty tại doanh nghiệp. Người phụ trách quản trị Công ty có thể kiêm nhiệm làm Thư ký Công ty theo quy định tại Khoản 5 Điều 156 của Luật Doanh nghiệp.
2. Người phụ trách quản trị Công ty phải đáp ứng các điều kiện và tiêu chuẩn quy định tại các quy chế nội bộ của Công ty, và không được đồng thời làm việc cho tổ chức kiểm toán được chấp thuận đang thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty.
3. Người phụ trách quản trị Công ty có quyền và nghĩa vụ sau:
   a. Tư vấn Hội đồng quản trị trong việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định và các công việc liên quan giữa Công ty và cổ đông;
   b. Chuẩn bị các cuộc họp Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Hội đồng quản trị;
   c. Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp;
   d. Tham dự các cuộc họp;
   đ. Tư vấn thủ tục lập các nghị quyết của Hội đồng quản trị phù hợp với quy định của pháp luật;
   e. Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin khác cho thành viên Hội đồng quản trị;
   f. Giám sát và báo cáo Hội đồng quản trị về hoạt động công bố thông tin của Công ty;
   g. Là đầu mối liên lạc với các bên có quyền lợi liên quan;
   h. Bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật, Điều lệ, và các quy chế nội bộ của Công ty; và
   k. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ, và các quy chế nội bộ của Công ty.

CHƯƠNG VIII

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 36. Thành phần Ủy ban kiểm toán

1. Ủy ban kiểm toán có từ hai (2) thành viên trở lên. Chủ tịch Ủy ban kiểm toán phải là thành viên độc lập Hội đồng quản trị. Các thành viên khác của Ủy ban kiểm toán phải là các thành viên Hội đồng quản trị không điều hành.
2. Thành viên Ủy ban kiểm toán phải có kiến thức về kế toán, kiểm toán, có hiểu biết chung về pháp luật và hoạt động của Công ty và không thuộc các trường hợp sau:
   a. Làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty;
   b. Là thành viên hay nhân viên của tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty trong ba (03) năm liền trước đó.
3. Chủ tịch Ủy ban kiểm toán phải có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh.

Điều 37. Quyền và nghĩa vụ của Ủy ban kiểm toán

Ủy ban kiểm toán có các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 161 của Luật Doanh nghiệp, và các quyền, nghĩa vụ sau:

1. Được quyền tiếp cận các tài liệu liên quan đến tình hình hoạt động của Công ty, trao đổi với các thành viên Hội đồng quản trị khác, Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và cán bộ quản lý khác để thu thập thông tin phục vụ hoạt động của Ủy ban kiểm toán;
2. Có quyền yêu cầu đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận tham dự và trả lời các vấn đề liên quan báo cáo tài chính kiểm toán tại các cuộc họp của Ủy ban kiểm toán;
3. Sử dụng dịch vụ tư vấn pháp luật, kế toán hoặc các tư vấn khác bên ngoài khi cần thiết;
4. Xây dựng và trình Hội đồng quản trị các chính sách phát hiện và quản lý rủi ro; đề xuất với Hội đồng quản trị các giải pháp xử lý rủi ro phát sinh trong hoạt động của Công ty;
5. Lập báo cáo bằng văn bản gửi đến Hội đồng quản trị khi phát hiện thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và người quản lý khác không thực hiện đầy đủ trách nhiệm theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty;
6. Xây dựng Quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán và trình Hội đồng quản trị thông qua; và
7. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ của Công ty.

Điều 38. Ứng cử, đề cử thành viên Ủy ban kiểm toán

1. Thành viên độc lập Hội đồng quản trị và thành viên Hội đồng quản trị không điều hành được quyền ứng cử hoặc được đề cử vào Ủy ban kiểm toán.
2. Việc bổ nhiệm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán và các thành viên khác trong Ủy ban kiểm toán phải được Hội đồng quản trị thông qua tại cuộc họp Hội đồng quản trị.

Điều 39. Cuộc họp của Ủy ban kiểm toán

1. Ủy ban kiểm toán phải họp ít nhất hai (2) lần trong một năm. Biên bản họp được lập chi tiết, rõ ràng và phải được lưu giữ đầy đủ. Người ghi biên bản và các thành viên Ủy ban kiểm toán tham dự họp phải ký tên vào biên bản cuộc họp.
2. Ủy ban kiểm toán thông qua quyết định bằng biểu quyết tại cuộc họp, lấy ý kiến bằng văn bản hoặc hình thức khác do Quy chế hoạt động Ủy ban kiểm toán quy định. Mỗi thành viên Ủy ban kiểm toán có một (1) phiếu biểu quyết. Quyết định của Ủy ban kiểm toán được thông qua nếu được đa số thành viên dự họp tán thành; trường hợp số phiếu ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Chủ tịch Ủy ban kiểm toán.

Điều 40. Báo cáo hoạt động của thành viên độc lập Hội đồng quản trị trong Ủy ban kiểm toán tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên

1. Thành viên Hội đồng quản trị độc lập trong Ủy ban kiểm toán có trách nhiệm báo cáo hoạt động tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên.
2. Báo cáo hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập trong Ủy ban kiểm toán tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên phải đảm bảo có các nội dung sau:
   a. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Ủy ban kiểm toán và từng thành viên Ủy ban kiểm toán theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty;
   b. Tổng kết các cuộc họp của Ủy ban kiểm toán và các kết luận, kiến nghị của Ủy ban kiểm toán;

c. Kết quả giám sát đối với báo cáo tài chính, tình hình hoạt động, tình hình tài chính của Công ty;

d. Báo cáo đánh giá về giao dịch giữa Công ty, công ty con, công ty khác do Công ty nắm quyền kiểm soát trên năm mươi phần trăm (50%) trở lên vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Người điều hành doanh nghiệp và những người có liên quan của đối tượng đó; giao dịch giữa Công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Người điều hành doanh nghiệp là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian ba (03) năm gần nhất trước thời điểm giao dịch;

đ. Kết quả đánh giá về hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro của Công ty;

e. Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và Người điều hành doanh nghiệp;

f. Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ủy ban kiểm toán với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và các cổ đông; và

g. Các nội dung khác.

CHƯƠNG IX

TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH DOANH NGHIỆP

Điều 41. Tổ chức bộ máy quản lý

Công ty có Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các chức danh điều hành, quản lý khác do Hội đồng quản trị bổ nhiệm hoặc thuê. Việc bổ nhiệm miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh điều hành, quản lý nêu trên phải được thông qua bằng nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

Điều 42. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng Giám đốc

1. Hội đồng quản trị bổ nhiệm một (1) thành viên Hội đồng quản trị hoặc thuê người khác làm Tổng Giám đốc.

2. Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị; chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao.

3. Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc không quá năm (5) năm và có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Tổng Giám đốc phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định của pháp luật, Điều lệ, và các quy chế nội bộ của Công ty.

4. Tổng Giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau:

   a. Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty mà không thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;

   b. Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;

   c. Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;

   d. Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty;

   e. Tuyển dụng lao động;

   f. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh quản lý trong Công ty, trừ các chức danh quản lý thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;

g. Quyết định tiền lương và lợi ích khác đối với người lao động trong Công ty, kể cả chức danh quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng Giám đốc;

h. Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;

i. Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị dưới hai mươi (20) tỷ đồng; và

j. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, các quy chế và/hoặc quy định nội bộ của Công ty, hợp đồng đã ký kết, và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

5. Hội đồng quản trị có thể miễn nhiệm Tổng Giám đốc khi đa số thành viên Hội đồng quản trị có quyền biểu quyết dự họp tán thành và bổ nhiệm Tổng Giám đốc mới thay thế.

Điều 43. Người điều hành doanh nghiệp

1. Người điều hành doanh nghiệp phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định của pháp luật, và các quy chế nội bộ của Công ty.

2. Theo đề nghị của Tổng Giám đốc và được sự chấp thuận của Hội đồng quản trị, Công ty được tuyển dụng Người điều hành doanh nghiệp với số lượng và tiêu chuẩn phù hợp với cơ cấu và quy chế nội bộ của Công ty do Hội đồng quản trị quy định. Người điều hành doanh nghiệp phải có trách nhiệm để hỗ trợ Công ty đạt được các mục tiêu đề ra trong hoạt động và tổ chức.

3. Tổng Giám đốc và Người điều hành doanh nghiệp được trả lương, thưởng và các lợi ích khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.

4. Tiền lương của Người điều hành doanh nghiệp được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.

CHƯƠNG X

TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH DOANH NGHIỆP

Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và Người điều hành doanh nghiệp có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ của mình, kể cả những nhiệm vụ với tư cách thành viên các tiểu ban của Hội đồng quản trị, một cách trung thực, cẩn trọng vì lợi ích của Công ty.

Điều 44. Giao dịch với cổ đông, người quản lý doanh nghiệp và người có liên quan của các đối tượng này

1. Công ty không được cung cấp Khoản vay hoặc bảo lãnh cho các đối tượng sau:

a. Cổ đông là cá nhân và người có liên quan của cổ đông đó là cá nhân;

b. Cổ đông là tổ chức và người có liên quan của cổ đông đó là cá nhân;

c. Người có liên quan của cổ đông là tổ chức, trừ các trường hợp sau đây:

i. Công ty và tổ chức là người có liên quan của cổ đông là các công ty trong cùng tập đoàn hoặc các công ty hoạt động theo nhóm công ty, bao gồm công ty mẹ - công ty con, tập đoàn kinh tế và các giao dịch này được Đại hội đồng cổ đông thông qua nếu giá trị giao dịch từ ba mươi lăm phần trăm (35%) trở lên tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất hoặc Hội đồng quản trị chấp thuận nếu giá trị giao dịch dưới ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất;

ii. Trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Công ty chỉ được thực hiện các giao dịch sau đây khi đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận:

a. Cấp các Khoản vay hoặc bảo lãnh cho thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người quản lý khác không phải là cổ đông và những cá nhân, tổ chức có liên quan của các đối tượng này.

Trong đó đối với các Khoản vay hoặc bảo lãnh cho tổ chức có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người quản lý khác mà Công ty và tổ chức đó là các công ty trong cùng tập đoàn hoặc các công ty hoạt động theo nhóm công ty, bao gồm công ty mẹ - công ty con, tập đoàn kinh tế thì Công ty thực hiện các giao dịch nếu được Đại hội đồng cổ đông thông qua trường hợp giá trị giao dịch từ ba mươi lăm phần trăm (35%) trở lên tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất hoặc Hội đồng quản trị thông qua trường hợp giá trị giao dịch dưới ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất;

b. Giao dịch có giá trị từ ba mươi lăm phần trăm (35%) trở lên hoặc giao dịch dẫn đến tổng giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ ba mươi lăm phần trăm (35%) trở lên tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất giữa Công ty với một trong các đối tượng sau:

i. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người quản lý khác do Hội đồng quản trị bổ nhiệm và người có liên quan của các đối tượng này;

ii. Cổ đông, người đại diện ủy quyền của cổ đông sở hữu trên mười phần trăm (10%) tổng vốn cổ phần phổ thông của công ty và những người có liên quan của họ;

iii. Doanh nghiệp có liên quan đến các đối tượng quy định tại Khoản 2 Điều 164 Luật Doanh nghiệp;

c. Hợp đồng, giao dịch vay, bán tài sản có giá trị lớn hơn mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất giữa Công ty và cổ đông sở hữu từ năm mươi mốt phần trăm (51%) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trở lên hoặc người có liên quan của cổ đông đó.

3. Hội đồng quản trị chấp thuận các hợp đồng, giao dịch tại điểm c Khoản 2 Điều này có giá trị nhỏ hơn mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất.

Điều 45. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi

1. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và Người điều hành doanh nghiệp phải công khai các lợi ích có liên quan và việc lưu giữ, công khai, xem xét, trích lục, sao chép danh sách người có liên quan và lợi ích có liên quan của các đối tượng này được thực hiện theo quy định tại Điều 164 Luật Doanh nghiệp và các văn bản pháp luật có liên quan.

2. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Người điều hành doanh nghiệp và những người có liên quan của các thành viên này chỉ được sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để phục vụ lợi ích của Công ty.

3. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và Người điều hành doanh nghiệp có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị về các giao dịch giữa Công ty, công ty con, công ty khác do Công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên năm mươi phần trăm (50%) trở lên vốn điều lệ với chính đối tượng đó hoặc với những người có liên quan của đối tượng đó theo quy định của pháp luật. Đối với các giao dịch nêu trên do Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị chấp thuận, Công ty phải thực hiện công bố thông tin về các nghị quyết này theo quy định của pháp luật chứng khoán về công bố thông tin.

4. Thành viên Hội đồng quản trị không được biểu quyết đối với giao dịch mang lại lợi ích cho thành viên đó hoặc người có liên quan của thành viên đó theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

5. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Người điều hành doanh nghiệp và những người có liên quan của các đối tượng này không được sử dụng hoặc tiết lộ cho người khác các thông tin nội bộ để thực hiện các giao dịch có liên quan.

6. Giao dịch giữa Công ty với một hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Người điều hành doanh nghiệp và các cá nhân, tổ chức có liên quan đến các đối tượng này không bị vô hiệu trong các trường hợp sau đây:

   a. Đối với giao dịch có giá trị dưới ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của hợp đồng hoặc giao dịch cũng như các mối quan hệ và lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Người điều hành doanh nghiệp đã được báo cáo Hội đồng quản trị và được Hội đồng quản trị thông qua bằng đa số phiếu tán thành của những thành viên Hội đồng quản trị không có lợi ích liên quan; hoặc

   b. Đối với giao dịch có giá trị từ ba mươi lăm phần trăm (35%) trở lên hoặc giao dịch dẫn đến giá trị giao dịch phát sinh trong vòng mười hai (12) tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ ba mươi lăm phần trăm (35%) trở lên tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của giao dịch này cũng như mối quan hệ và lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Người điều hành doanh nghiệp đã được công bố cho các cổ đông và được Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng phiếu biểu quyết của các cổ đông không có lợi ích liên quan (ngoại trừ Hợp đồng, giao dịch vay, cho vay, bán tài sản giữa các đối tượng được quy định tại Khoản 6 Điều này cũng đồng thời là cổ đông sở hữu từ năm mươi mốt phần trăm (51%) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trở lên hoặc người có liên quan của cổ đông đó).

Điều 46. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường

1. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và Người điều hành doanh nghiệp vi phạm nghĩa vụ, trách nhiệm trung thực và cẩn trọng, không hoàn thành nghĩa vụ của mình phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Công ty bồi thường cho những người đã, đang hoặc có thể trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (bao gồm các vụ việc dân sự, hành chính và không phải là các vụ kiện do Công ty là người khởi kiện) nếu người đó đã hoặc đang là thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Người điều hành doanh nghiệp, nhân viên hoặc đại diện được Công ty ủy quyền đã hoặc đang thực hiện nhiệm vụ theo ủy quyền của Công ty, hành động trung thực, cẩn trọng vì lợi ích của Công ty trên cơ sở tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận rằng người đó đã vi phạm trách nhiệm của mình.

3. Chi phí bồi thường bao gồm chi phí phán quyết, các Khoản tiền phạt, các Khoản phải thanh toán phát sinh trong thực tế, kể cả phí thuê luật sư, khi giải quyết những vụ việc này trong khuôn khổ luật pháp cho phép. Công ty có thể mua bảo hiểm cho những người này để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên.

CHƯƠNG XI

QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY

Điều 47. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ

1. Cổ đông phổ thông có quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ, cụ thể như sau:

a. Cổ đông phổ thông có quyền xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết; yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của mình; xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ Công ty, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông; và

b. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ năm phần trăm (05%) tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính giữa năm và hằng năm, báo cáo của Ủy ban kiểm toán, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty.

2. Trường hợp đại diện được ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông yêu cầu tra cứu sổ sách và hồ sơ thì phải kèm theo giấy ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông mà người đó đại diện hoặc bản sao công chứng của giấy ủy quyền này.

3. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và Người điều hành doanh nghiệp có quyền tra cứu sổ đăng ký cổ đông của Công ty, danh sách cổ đông, sổ sách và hồ sơ khác của Công ty vì những mục đích liên quan đến chức vụ của mình với điều kiện các thông tin này phải được bảo mật.

4. Công ty phải lưu giữ Điều lệ này và những bản sửa đổi bổ sung Điều lệ, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các quy chế, các tài liệu chứng minh quyền sở hữu tài sản, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, các báo cáo của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính năm, sổ sách kế toán và các tài liệu khác theo quy định của pháp luật tại trụ sở chính hoặc một nơi khác với điều kiện là các cổ đông và cơ quan đăng ký kinh doanh được thông báo về địa điểm lưu trữ các tài liệu này.

5. Điều lệ Công ty phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty.

CHƯƠNG XII

CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN

Điều 48. Công nhân viên và công đoàn

1. Tổng Giám đốc phải lập kế hoạch để Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến việc tuyển dụng, cho người lao động nghỉ việc, tiền lương, bảo hiểm xã hội, phúc lợi, khen thưởng và kỷ luật đối với người lao động và Người điều hành doanh nghiệp.

2. Tổng Giám đốc phải lập kế hoạch để Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến quan hệ của Công ty với các tổ chức công đoàn theo các chuẩn mực, thông lệ và chính sách quản lý tốt nhất, những thông lệ và chính sách quy định tại Điều lệ này, các quy chế của Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

CHƯƠNG XIII

TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Điều 49. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày đầu tiên của tháng Một (1) hàng năm và kết thúc vào ngày thứ ba mươi mốt (31) của tháng Mười hai (12) cùng năm.

Điều 50. Chế độ kế toán

1. Chế độ kế toán Công ty sử dụng là chế độ kế toán doanh nghiệp hoặc chế độ kế toán đặc thù được cơ quan có thẩm quyền ban hành, chấp thuận.

2. Công ty lập sổ sách kế toán bằng tiếng Việt và lưu giữ hồ sơ kế toán theo quy định pháp luật về kế toán và pháp luật liên quan. Những hồ sơ này phải chính xác, cập nhật, có hệ thống và phải đủ để chứng minh và giải trình các giao dịch của Công ty.

3. Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán là đồng Việt Nam. Trường hợp Công ty có các nghiệp vụ kinh tế phát sinh chủ yếu bằng một loại ngoại tệ thì được tự chọn ngoại tệ đó làm đơn vị tiền tệ trong kế toán, chịu trách nhiệm về lựa chọn đó trước pháp luật và thông báo cho cơ quan quản lý thuế trực tiếp.

Điều 51. Tài khoản ngân hàng

1. Công ty mở tài khoản tại các ngân hàng Việt Nam hoặc tại các chi nhánh ngân hàng nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam.

2. Theo sự chấp thuận trước của cơ quan có thẩm quyền, trong trường hợp cần thiết, Công ty có thể mở tài khoản ngân hàng ở nước ngoài theo các quy định của pháp luật.

3. Công ty tiến hành tất cả các khoản thanh toán và giao dịch kế toán thông qua các tài khoản tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ tại các ngân hàng mà Công ty mở tài khoản.

CHƯƠNG XIV

PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Điều 52. Phân phối lợi nhuận

1. Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.

2. Công ty không thanh toán lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan đến một loại cổ phiếu.

3. Hội đồng quản trị có thể kiến nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và Hội đồng quản trị là cơ quan thực thi quyết định này.

4. Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan đến một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công ty phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về tài khoản ngân hàng do cổ đông cung cấp. Trường hợp Công ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công ty đã chuyển cho cổ đông này. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm yết/đăng ký giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán có thể được tiến hành thông qua công ty chứng khoán hoặc Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

5. Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Hội đồng quản trị thông qua nghị quyết, quyết định xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác.

6. Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo các quy định của pháp luật.

CHƯƠNG XV

BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN

Điều 53. Báo cáo tài chính năm, bán niên và quý

1. Công ty phải lập báo cáo tài chính năm và báo cáo tài chính năm phải được kiểm toán theo quy định của pháp luật. Công ty công bố báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán theo quy định của pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
2. Báo cáo tài chính năm phải bao gồm đầy đủ các báo cáo, phụ lục, thuyết minh theo quy định pháp luật về kế toán doanh nghiệp. Báo cáo tài chính năm phải phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình hoạt động của Công ty.
3. Công ty phải lập và công bố các báo cáo tài chính bán niên đã soát xét và báo cáo tài chính quý theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 54. Báo cáo thường niên

Công ty phải lập và công bố Báo cáo thường niên theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

CHƯƠNG XVI
KIỂM TOÁN CÔNG TY

Điều 55. Kiểm toán

1. Đại hội đồng cổ đông chỉ định một (1) công ty kiểm toán độc lập hoặc thông qua danh sách các công ty kiểm toán độc lập và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn một trong số các đơn vị này tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính tiếp theo dựa trên những điều Khoản và điều kiện thỏa thuận với Hội đồng quản trị.
2. Báo cáo kiểm toán được đính kèm báo cáo tài chính năm của Công ty.
3. Kiểm toán viên độc lập thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty được tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được quyền nhận các thông báo và các thông tin khác liên quan đến cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được phát biểu ý kiến tại đại hội về các vấn đề có liên quan đến việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty.

CHƯƠNG XVII
QUẢN LÝ CÁC CÔNG TY CON

Điều 56. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của Công ty đối với các Công ty con

1. Tùy thuộc vào loại hình pháp lý của Công ty con, Công ty thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình với tư cách là thành viên, chủ sở hữu hoặc cổ đông trong quan hệ với Công ty con theo quy định của pháp luật có liên quan và các thỏa thuận giữa Công ty và Công ty con (nếu có).
2. Hợp đồng, giao dịch và quan hệ khác giữa Công ty và Công ty con đều phải được thiết lập và thực hiện độc lập, bình đẳng theo điều kiện áp dụng đối với chủ thể pháp lý độc lập.
3. Trường hợp Công ty can thiệp ngoài thẩm quyền của chủ sở hữu, thành viên hoặc cổ đông và buộc Công ty con phải thực hiện hoạt động kinh doanh trái với thông lệ kinh doanh bình thường hoặc thực hiện hoạt động không sinh lợi mà không đền bù hợp lý trong năm tài

chính có liên quan, gây thiệt hại cho Công ty con thì Công ty phải chịu trách nhiệm về thiệt hại đó.

4. Người quản lý Công ty chịu trách nhiệm về việc can thiệp buộc Công ty con thực hiện hoạt động kinh doanh theo quy định tại Khoản 3 Điều này phải liên đới cùng Công ty chịu trách nhiệm về thiệt hại đó.

5. Trường hợp Công ty không đền bù cho Công ty con theo quy định tại Khoản 3 Điều này thì chủ nợ hoặc thành viên, cổ đông có sở hữu ít nhất 01% vốn điều lệ của Công ty con có quyền nhân danh chính mình hoặc nhân danh Công ty con yêu cầu Công ty đền bù thiệt hại cho Công ty con.

6. Trường hợp hoạt động kinh doanh theo quy định tại Khoản 3 Điều này do Công ty con thực hiện đem lại lợi ích cho Công ty con khác thì Công ty con được hưởng lợi phải liên đới cùng Công ty hoàn trả Khoản lợi được hưởng cho Công ty con bị thiệt hại.

7. Công ty có quyền yêu cầu Công ty con phối hợp cung cấp hồ sơ, báo cáo trong quá trình thực hiện các công việc kiểm toán nội bộ. Ban kiểm toán nội bộ của Công ty có thể thực hiện công tác kiểm toán nội bộ tại các Công ty con sau khi đã có thỏa thuận với các Công ty con về việc kiểm toán nội bộ này. Hội đồng quản trị ban hành các Quy chế, quy định, quy trình nội bộ về việc phối hợp kiểm toán nội bộ giữa Công ty và các Công ty con.

Điều 57. Báo cáo tài chính của Công ty và Công ty con

1. Vào thời điểm kết thúc năm tài chính, ngoài báo cáo và tài liệu theo quy định của pháp luật, Công ty còn phải lập các báo cáo sau đây:
   a. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo quy định của pháp luật về kế toán;
   b. Báo cáo tổng hợp kết quả kinh doanh hằng năm của Công ty và Công ty con;
   c. Báo cáo tổng hợp công tác quản lý, điều hành của Công ty và Công ty con.

2. Khi có yêu cầu của người đại diện theo pháp luật của Công ty, người đại diện theo pháp luật của Công ty con phải cung cấp báo cáo, tài liệu và thông tin cần thiết theo quy định để lập báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tổng hợp của Công ty và Công ty con.

3. Người chịu trách nhiệm lập báo cáo của Công ty sử dụng báo cáo quy định tại Khoản 2 Điều này để lập báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tổng hợp của Công ty và Công ty con nếu không có nghi ngờ về việc báo cáo do Công ty con lập và đệ trình có thông tin sai lệch, không chính xác hoặc giả mạo.

4. Người chịu trách nhiệm lập báo cáo quy định tại Khoản 1 Điều này chưa được lập và đệ trình các báo cáo đó nếu chưa nhận được đầy đủ báo cáo tài chính của Công ty con. Trong trường hợp người quản lý Công ty đã áp dụng các biện pháp cần thiết trong phạm vi thẩm quyền mà vẫn không nhận được báo cáo, tài liệu và thông tin cần thiết theo quy định từ Công ty con thì người quản lý Công ty vẫn lập và trình báo cáo tài chính hợp nhất, báo cáo tổng hợp của Công ty và Công ty con. Báo cáo có thể gồm hoặc không gồm thông tin từ Công ty con đó, nhưng phải có giải trình cần thiết để tránh hiểu nhầm hoặc hiểu sai lệch.

5. Báo cáo, tài liệu quyết toán tài chính hằng năm, báo cáo tài chính hợp nhất, báo cáo tổng hợp của Công ty, Công ty con phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

6. Ngoài báo cáo, tài liệu theo quy định của pháp luật, Công ty con còn phải lập báo cáo tổng hợp về mua, bán và giao dịch khác với Công ty.

Điều 58. Giao dịch liên kết giữa Công ty và các Công ty con

1. Hội đồng quản trị ban hành quy định về trình tự, thủ tục giao dịch giữa Công ty với các Công ty con và giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của Công ty phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.
2. Công ty có trách nhiệm kê khai, xác định giá giao dịch liên kết theo quy định của pháp luật liên quan.

Điều 59. Người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp và cổ phần của Công ty tại tổ chức khác

1. Người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp hoặc cổ phần của Công ty tại tổ chức khác (**"Người đại diện theo ủy quyền"**) nhân danh Công ty thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công ty tại Hội đồng thành viên, Đại hội đồng cổ đông theo quy định của Luật Doanh nghiệp và pháp luật có liên quan. Mọi hạn chế của Công ty đối với Người đại diện theo ủy quyền trong việc thực hiện quyền, nghĩa vụ của Công ty tương ứng tại Hội đồng thành viên, Đại hội đồng cổ đông đều không có hiệu lực đối với bên thứ ba.
2. Người đại diện theo ủy quyền có trách nhiệm tham dự đầy đủ cuộc họp Hội đồng thành viên, Đại hội đồng cổ đông; thực hiện quyền và nghĩa vụ được ủy quyền một cách trung thực, cẩn trọng, tốt nhất, bảo vệ lợi ích hợp pháp của Công ty.
3. Khi Hội đồng quản trị Công ty có yêu cầu, Người đại diện theo ủy quyền tại các Công ty con có trách nhiệm:
   a. Báo cáo tình hình quản trị, hoạt động của Công ty con;
   b. Báo cáo tình hình thực hiện quyền và nghĩa vụ của Người đại diện theo ủy quyền theo quý, bán niên hoặc năm tài chính.
4. Người đại diện theo ủy quyền chịu trách nhiệm trước Công ty do vi phạm trách nhiệm quy định tại Điều này. Công ty chịu trách nhiệm trước bên thứ ba đối với trách nhiệm phát sinh liên quan đến quyền và nghĩa vụ được thực hiện thông qua người đại diện theo ủy quyền.

CHƯƠNG XVIII
GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ

Điều 60. Giải quyết tranh chấp nội bộ

1. Trường hợp phát sinh tranh chấp, khiếu nại liên quan đến hoạt động của Công ty, quyền và nghĩa vụ của các cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, các quy định pháp luật khác hoặc thỏa thuận giữa:
   a. Cổ đông với Công ty; hoặc
   b. Cổ đông với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc hay người điều hành khác.

   Các bên liên quan cố gắng giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng và hòa giải. Trừ trường hợp tranh chấp liên quan đến Hội đồng quản trị hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị chủ trì việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu từng bên trình bày các thông tin liên quan đến tranh chấp trong vòng ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày tranh chấp phát sinh. Trường hợp tranh chấp liên quan đến Hội đồng quản trị hay Chủ tịch Hội đồng quản trị, bất cứ bên nào cũng có thể yêu cầu Đại hội đồng cổ đông chỉ định một (01) chuyên gia độc lập làm trung gian hòa giải cho quá trình giải quyết tranh chấp.
2. Trường hợp không đạt được quyết định hòa giải trong vòng sáu (6) tuần từ khi bắt đầu quá trình hòa giải hoặc nếu quyết định của trung gian hòa giải không được các bên chấp nhận, một bên có thể đưa tranh chấp đó ra Trọng tài hoặc Tòa án.

3. Các bên tự chịu chi phí có liên quan đến thủ tục thương lượng và hòa giải. Việc thanh toán các chi phí của Tòa án được thực hiện theo phán quyết của Tòa án.

CHƯƠNG XIX
GIẢI THỂ CÔNG TY

Điều 61. Giải thể Công ty

1. Công ty có thể bị giải thể trong những trường hợp sau:
   a. Theo nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông;
   b. Bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trừ trường hợp Luật Quản lý thuế có quy định khác; hoặc
   c. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
2. Việc giải thể Công ty trước thời hạn, kể cả thời hạn đã gia hạn, do Đại hội đồng cổ đông quyết định, Hội đồng quản trị thực hiện. Quyết định giải thể này phải được thông báo hoặc phải được chấp thuận bởi cơ quan có thẩm quyền, nếu bắt buộc, theo quy định.

Điều 62. Thanh lý

1. Sau khi có quyết định giải thể Công ty, Hội đồng quản trị phải thành lập Ban thanh lý gồm ba (3) thành viên, trong đó hai (2) thành viên do Đại hội đồng cổ đông chỉ định và một (1) thành viên do Hội đồng quản trị chỉ định từ một (1) công ty kiểm toán độc lập. Ban thanh lý chuẩn bị các quy chế hoạt động của mình. Các thành viên của Ban thanh lý có thể được lựa chọn trong số nhân viên của Công ty hoặc chuyên gia độc lập. Tất cả các chi phí liên quan đến thanh lý được Công ty ưu tiên thanh toán trước các Khoản nợ khác của Công ty.
2. Ban thanh lý có trách nhiệm báo cáo cho Cơ quan đăng ký kinh doanh về ngày thành lập và ngày bắt đầu hoạt động. Kể từ thời điểm đó, Ban thanh lý thay mặt Công ty trong tất cả các công việc liên quan đến thanh lý Công ty trước Tòa án và các cơ quan hành chính.
3. Tiền thu được từ việc thanh lý được thanh toán theo thứ tự sau:
   a. Các chi phí thanh lý;
   b. Các khoản nợ lương, trợ cấp thôi việc, bảo hiểm xã hội và các quyền lợi khác của người lao động theo thỏa ước lao động tập thể và hợp đồng lao động đã ký kết;
   c. Nợ thuế;
   d. Các khoản nợ khác của Công ty; và
   e. Phần còn lại sau khi đã thanh toán tất cả các khoản nợ từ mục (a) đến mục (d) trên đây được chia cho các cổ đông. Các cổ phần ưu đãi được ưu tiên thanh toán trước.

CHƯƠNG XX
BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ

Điều 63. Điều lệ Công ty

1. Việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ này phải được Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định.
2. Trường hợp pháp luật có quy định liên quan đến hoạt động của Công ty chưa được đề cập trong bản Điều lệ này hoặc trường hợp có quy định pháp luật mới khác với điều khoản trong Điều lệ này thì áp dụng những quy định đó để điều chỉnh hoạt động của Công ty.

CHƯƠNG XXI

NGÀY HIỆU LỰC

Điều 64. Ngày hiệu lực

1. Bản điều lệ này gồm hai mươi mốt (21) Chương, sáu mươi bốn (64) Điều được Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt nhất trí thông qua ngày 30 tháng 06 năm 2023 và cùng chấp thuận hiệu lực toàn văn của Điều lệ này.
2. Điều lệ được lập thành năm (5) bản, có giá trị như nhau và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.
3. Điều lệ này là duy nhất, chính thức của Công ty và thay thế các Điều lệ trước đó của Công ty.
4. Các bản sao hoặc trích lục Điều lệ Công ty có giá trị khi có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc tối thiểu 1/2 tổng số thành viên Hội đồng quản trị hoặc được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền chứng thực bản sao.

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

M.S.D.N: 0303733756 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN VĂN ĐẠT

BẢN SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ
CỦA
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

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

M.S.D.N: 0303493756 C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Ái Linh

Ngày 26 Tháng 02 Năm 2024

BẢN SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ CỦA
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Bản Sửa Đổi Điều Lệ này được lập tại Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("**Công ty**") vào ngày 26 tháng 02 năm 2024.

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA

Trừ khi các từ ngữ hoặc ngữ cảnh của Bản Sửa Đổi Điều Lệ này có quy định khác, các từ ngữ viết hoa được sử dụng trong Bản Sửa Đổi Điều Lệ này có cùng ý nghĩa như được quy định trong Điều lệ đã được thông qua theo Nghị quyết số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty ngày 30 tháng 06 năm 2023. Mọi dẫn chiếu đến một Điều khoản là nói đến Điều khoản tại Điều lệ, trừ khi được quy định cụ thể khác.

ĐIỀU 2. NỘI DUNG SỬA ĐỔI CỦA ĐIỀU LỆ

Sửa đổi Khoản 3 Điều 2 của Điều lệ Công ty, cụ thể như sau:

"3. Trụ sở đăng ký của Công ty là:

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
Email	:	info@phatdat.com.vn
Website	:	www.phatdat.com.vn

Tùy theo nhu cầu hoạt động kinh doanh, Hội đồng quản trị có thể đề xuất Đại hội đồng cổ đông quyết định thay đổi vị trí trụ sở chính của Công ty theo các quy định tại Điều lệ và pháp luật hiện hành."

ĐIỀU 3. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

3.1 Bản Sửa Đổi Điều Lệ này được thành lập (03) ba bản gốc có giá trị như nhau.

3.2 Bản Sửa Đổi Điều Lệ này có hiệu lực vào ngày ký.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CỦA DOANH NGHIỆP
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

M.S.D.N: 0303493756-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN VĂN ĐẠT

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

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

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN

Mã số doanh nghiệp: 0303493756

Đăng ký lần đầu: ngày 13 tháng 09 năm 2004

Đăng ký thay đổi lần thứ: 36, ngày 23 tháng 02 năm 2024

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORP

Tên công ty viết tắt: CÔNG TY CỔ PHẦN PTBĐS PHÁT ĐẠT

2. Địa chỉ trụ sở chính

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

Điện thoại: *(028) 3898 6868* Fax: *(028) 3898 8686*

Email: *info@phatdat.com.vn* Website: *www.phatdat.com.vn*

3. Vốn điều lệ: 7.388.108.400.000 đồng.

Bằng chữ: Bảy nghìn ba trăm tám mươi tám tỷ một trăm lẻ tám triệu bốn trăm nghìn đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 738.810.840

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: NGUYỄN VĂN ĐẠT Giới tính: *Nam*

Chức danh: Chủ tịch hội đồng quản trị

Sinh ngày: *16/12/1970* Dân tộc: *Kinh* *Quốc tịch: Việt Nam*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Thẻ căn cước công dân*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *030070006789*

Ngày cấp: *18/08/2020* Nơi cấp: *Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội*

Địa chỉ thường trú: *39 Phạm Ngọc Thạch, Phường 06, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *39 Phạm Ngọc Thạch, Phường 06, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*

* Họ và tên: BÙI QUANG ANH VŨ Giới tính: *Nam*

Chức danh: Tổng giám đốc

Sinh ngày: *04/11/1975* Dân tộc: *Kinh* *Quốc tịch: Việt Nam*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Thẻ căn cước công dân*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *079075003018*

Ngày cấp: *26/12/2021* Nơi cấp: *Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội*

Địa chỉ thường trú: *27D Phạm Văn Hai, Phường 1, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *27D Phạm Văn Hai, Phường 1, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 0 0 5 9 3 8 Quyển số: 01 SCT/BS
Ngày: 01 -03- 2024
CÔNG CHỨNG VIÊN
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC

Văn Thị Mỹ Đức

TRƯỞNG PHÒNG

PHÓ TRƯỞNG PHÒNG

PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

Võ Cẩm Tú

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

M.S.D.N: 0303493768 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Ái Linh

EY
Building a better working world

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 54

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên	
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập	
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập	
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập	từ nhiệm ngày 11 tháng 7 năm 2022

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trần Trọng Gia Vinh	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Bà Trần Thị Hường	Thành viên
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 8 tháng 4 năm 2022
Ông Trương Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2022
Ông Vũ Kim Điền	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 31 tháng 8 năm 2022
Bà Trang Thanh Minh Thư	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 31 tháng 8 năm 2022 và từ nhiệm ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 28 tháng 1 năm 2022
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 31 tháng 8 năm 2022

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N: 0303493756 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

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

Building a better working world

Số tham chiếu: 60822566/22632948-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

M.S.D.N: 0300611002 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM - QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**18.216.542.992.545**	**15.337.063.138.490**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***261.762.460.542***	***494.030.256.209***
111	1. Tiền		255.762.460.542	488.030.256.209
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.000.000.000	6.000.000.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***9.370.299.200***	***21.590.348.619***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	9.370.299.200	21.590.348.619
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***5.649.830.393.200***	***2.533.355.002.642***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	2.076.872.008.346	664.411.129.660
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	976.276.816.642	756.486.348.133
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	2.597.723.112.587	1.113.499.069.224
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
140	***IV. Hàng tồn kho***		***12.181.241.340.224***	***12.192.038.057.983***
141	1. Hàng tồn kho	10	12.181.241.340.224	12.192.038.057.983
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***114.338.499.379***	***96.049.473.037***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	33.744.378.293	5.578.157.137
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	19	75.245.801.086	78.537.589.148
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	5.348.320.000	11.933.726.752

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**4.626.752.514.617**	**5.214.815.831.493**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***731.764.056.580***	***1.831.398.046.580***
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7	-	1.028.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	731.764.056.580	803.398.046.580
220	***II. Tài sản cố định***		***38.159.996.196***	***139.850.329.124***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	30.410.462.177	129.939.272.564
222	Nguyên giá		78.876.512.437	179.289.402.423
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(48.466.050.260)	(49.350.129.859)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	7.749.534.019	9.911.056.560
228	Nguyên giá		15.006.259.881	13.444.724.096
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.256.725.862)	(3.533.667.536)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***14***	***66.319.546.112***	***67.855.665.152***
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(9.344.724.160)	(7.808.605.120)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***1.052.153.293.147***	***960.351.728.671***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	1.052.153.293.147	960.351.728.671
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***1.776.215.637.325***	***1.129.427.677.595***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16	1.773.405.637.325	1.126.617.677.595
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	2.810.000.000	2.810.000.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***962.139.985.257***	***1.085.932.384.371***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	954.158.573.547	1.085.254.424.114
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	7.981.411.710	677.960.257
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**22.843.295.507.162**	**20.551.878.969.983**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**13.582.765.739.708**	**12.407.367.762.866**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***11.028.794.139.708***	***8.731.172.971.194***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	456.503.036.903	147.769.187.984
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.239.363.636.364	1.691.847.194.190
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	341.253.479.545	281.643.194.901
314	4. Phải trả người lao động		11.407.127.175	20.836.277.684
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	484.106.089.523	98.254.395.527
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.201.225.865	3.064.373.327
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	5.796.465.047.119	5.671.500.780.282
320	8. Vay ngắn hạn	22	2.667.966.838.466	806.850.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	28.527.658.748	9.407.567.299
330	***II. Nợ dài hạn***		***2.553.971.600.000***	***3.676.194.791.672***
331	1. Phải trả người bán dài hạn	17	-	274.000.000.000
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	782.059.100.000	782.100.000.000
338	3. Vay dài hạn	22	1.771.912.500.000	2.620.094.791.672
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**9.260.529.767.454**	**8.144.511.207.117**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***9.260.529.767.454***	***8.144.511.207.117***
411	1. Vốn cổ phần	24.1	6.716.462.190.000	4.927.719.160.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*6.716.462.190.000*	*4.927.719.160.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	71.680.300.000	71.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	207.383.584.076	179.413.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	1.155.081.291.069	1.875.193.074.780
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*23.050.044.780*	*12.997.955.839*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*1.132.031.246.289*	*1.862.195.118.941*
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	1.109.922.402.309	1.090.505.088.261
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**22.843.295.507.162**	**20.551.878.969.983**

M.S.D.N: 0303493756 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Võ Hoàng Tú	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
10	**1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	26	**1.504.574.748.971**	**3.620.224.205.834**
11	**2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	27	**(227.303.005.242)**	**(856.767.612.137)**
20	**3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.277.271.743.729**	**2.763.456.593.697**
21	**4. Doanh thu hoạt động tài chính**	28	**1.371.607.378.618**	**6.738.807.513**
22	**5. Chi phí tài chính**	29	**(759.741.957.526)**	**(163.341.661.278)**
23	*-Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(505.710.829.277)*	*(156.996.811.651)*
24	**6. Phần lỗ trong công ty liên kết**		**(56.311.120)**	**(113.322.405)**
25	**7. Chi phí bán hàng**	30	**(26.251.976.329)**	**(18.007.966.070)**
26	**8. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	30	**(274.502.329.387)**	**(220.925.703.989)**
30	**9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**1.588.326.547.985**	**2.367.806.747.468**
31	**10. Thu nhập khác**		**2.922.423.724**	**7.192.563.381**
32	**11. Chi phí khác**	32	**(108.867.907.723)**	**(30.647.504.797)**
40	**12. Lỗ khác**		**(105.945.483.999)**	**(23.454.941.416)**
50	**13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**1.482.381.063.986**	**2.344.351.806.052**
51	**14. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	33.1	**(329.052.384.945)**	**(484.357.894.838)**
52	**15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	33.1	**7.303.451.453**	**612.874.665**
60	**16. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**1.160.632.130.494**	**1.860.606.785.879**
61	**17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ**		**1.137.262.912.956**	**1.865.003.864.267**
62	**18. Lãi (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**23.369.217.538**	**(4.397.078.388)**
70	**19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)**	35	**1.634**	**2.724**
71	**20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)**	35	**1.634**	**2.724**

M.S.D.N: 0303493756 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Võ Hoàng Tú	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

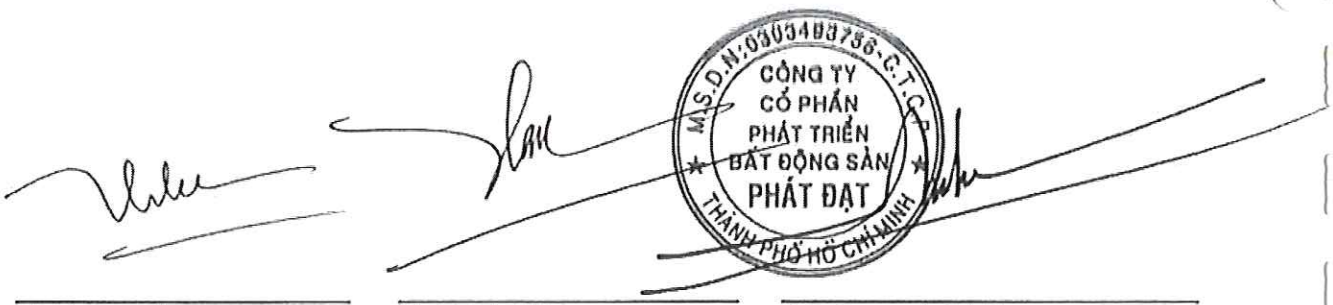
VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**1.482.381.063.986**	**2.344.351.806.052**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12, 13, 14	13.990.105.797	9.537.712.213
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		24.398.706.415	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.069.612.009.925)	(4.082.985.108)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		535.341.541.111	163.288.532.278
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**986.499.407.384**	**2.513.095.065.435**
09	Tăng giảm các khoản phải thu		(2.674.242.178.686)	(1.805.807.253.393)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(1.627.042.818.804)	798.192.263.802
11	Tăng các khoản phải trả		357.835.219.735	251.872.775.575
12	Tăng chi phí trả trước		(35.969.853.266)	(121.473.886.544)
14	Tiền lãi vay đã trả		(502.929.328.313)	(260.153.728.921)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(261.360.792.968)	(545.216.750.385)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(21.541.575.218)	(33.527.704.101)
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh**		**(3.778.751.920.136)**	**796.980.781.468**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(80.901.043.000)	(45.050.908.771)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		-	(12.220.049.419)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.817.881.107.000)	(2.756.117.630.259)
26	Thu hồi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.475.173.000.000	56.112.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		8.529.439.509	4.182.983.066
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng) vào hoạt động đầu tư**		**2.584.920.289.509**	**(2.753.093.605.383)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu và phát hành cổ phiếu		2.590.000.000	1.162.305.988.000
33	Tiền thu từ đi vay		3.249.015.250.161	2.901.150.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.290.041.415.201)	(1.666.427.850.000)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(51.411.600)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**961.563.834.960**	**2.396.976.726.400**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**(232.267.795.667)**	**440.863.902.485**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**494.030.256.209**	**53.166.353.724**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**261.762.460.542**	**494.030.256.209**



Võ Hoàng Tú	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 355 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 320).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 9 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty. Chi tiết các công ty con này như sau:

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Coinin là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0313662185 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 2 năm 2016 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 10, Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 94% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết).

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Phát Đạt ("KCN Phát Đạt")

KCN Phát Đạt là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0316462970 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 8 năm 2020. KCN Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KCN Phát Đạt là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 68% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 99,5% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Serenity là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3502421310 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 3 năm 2020. Serenity có trụ sở chính đăng ký tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Serenity là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 99,34% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt ("KDDV Phát Đạt")

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 51% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú ("Cao ốc Hòa Phú")

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Ngoài ra, Nhóm Công ty có 3 công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 *Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng* (tiếp theo)

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

3.4 Tài sản cố định (tiếp theo)

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	6 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3 – 6 năm
Thiết bị văn phòng	6 – 8 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 – 48 năm

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

3.11 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

3.11 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

Cổ tức

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán căn hộ

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

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

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

3.18 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.19 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.20 Các bên liên quan

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

Chuyển nhượng cổ phần và mất quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – KL ("Sài Gòn – KL)

Từ ngày 30 tháng 9 năm 2022 đến ngày 18 tháng 10 năm 2022, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 72% cổ phần trong Sài Gòn – KL cho các nhà đầu tư khác theo Hợp đồng nguyên tắc Chuyển nhượng cổ phần số 01-CNCP/2022/SGKL ký ngày 22 tháng 6 năm 2022 với tổng giá trị chuyển nhượng là 2.736.000.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Sài Gòn – KL được giảm từ 99,86% xuống 27,86%, và Sài Gòn – KL trở thành công ty liên kết của Nhóm Công ty kể từ ngày này *(Thuyết minh số 16)*.

Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản lãi là 1.363.068.480.216 VND từ việc chuyển nhượng này vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất *(Thuyết minh số 28)*.

Mua và thanh lý phần vốn góp trong Công ty Cổ phần Địa ốc Hòa Bình ("Địa ốc Hòa Bình")

Từ ngày 8 tháng 7 năm 2022 đến ngày 25 tháng 11 năm 2022, Nhóm Công ty lần lượt đã mua tổng cộng 88,99% vốn góp trong Địa ốc Hòa Bình từ các cổ đông cũ với tổng giá mua là 1.290.355.000.000 VND. Theo đó, Địa ốc Hòa Bình trở thành công ty con của Nhóm Công ty kể từ ngày này.

Vào ngày 2 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty đã thanh lý toàn bộ 88,99% cổ phần trong Địa ốc Hòa Bình cho các nhà đầu tư khác theo các Hợp đồng Chuyển nhượng cổ phần số 23/2022/HĐCNCP/ĐOHB và số 24/2022/HĐCNCP/ĐOHB ký ngày 28 tháng 11 năm 2022 với tổng giá trị chuyển nhượng là 1.090.355.000.000 VND.

Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản lỗ là 200.000.000.000 VND từ việc thanh lý này vào chi phí hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất *(Thuyết minh số 29)*.

Đồng thời, Nhóm Công ty không hợp nhất báo cáo tài chính của Địa ốc Hòa Bình do Nhóm Công ty thanh lý khoản đầu tư này sau thời gian ngắn nắm giữ quyền kiểm soát.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	115.021.637	305.444.384
Tiền gửi ngân hàng	255.647.438.905	487.724.811.825
Các khoản tương đương tiền *(*)*	6.000.000.000	6.000.000.000
TỔNG CỘNG	**261.762.460.542**	**494.030.256.209**

(*) Số dư này thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng có kỳ hạn gốc là một tháng và hưởng lãi suất 3,5%/năm.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số cuối năm thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng bao gồm khoản có kỳ hạn gốc là mười hai tháng, hưởng lãi suất 7,9%/năm và khoản có kỳ hạn gốc là hai mươi bốn tháng, hưởng lãi suất 6,38%/năm.

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**2.076.872.008.346**	**664.411.129.660**
Phải thu các bên khác	2.069.226.433.566	613.998.629.660
- *Công ty TNHH Bất động sản IDK*	*308.000.000.000*	-
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR*	*306.000.000.000*	-
- *Công ty Cổ phần Bất động sản CDK*	*251.000.000.000*	-
- *Công ty Cổ phần Bất động sản BDK*	*230.000.000.000*	-
- *Công ty TNHH Bất động sản EDK*	*200.000.000.000*	-
- *Công ty TNHH Bất động sản HDK*	*154.400.000.000*	-
- *Công ty TNHH Bất động sản GDK*	*128.000.000.000*	-
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings*	*125.348.146.750*	*497.518.796.750*
- *Công ty TNHH Bất động sản GEMINI*	*117.000.000.000*	-
- *Công ty TNHH Bất động sản LYRA*	*112.500.000.000*	-
- *Công ty TNHH Bất động sản ORION*	*16.950.000.000*	-
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thiên Minh*	*70.615.693.202*	*70.615.693.202*
- *Khác*	*49.412.593.614*	*45.864.139.708*
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	7.645.574.780	50.412.500.000
Dài hạn	-	**1.028.000.000.000**
Phải thu các bên khác	-	1.028.000.000.000
- *Công ty TNHH Bất động sản IDK*	-	*308.000.000.000*
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR*	-	*306.000.000.000*
- *Công ty Cổ phần Bất động sản CDK*	-	*251.000.000.000*
- *Công ty TNHH Bất động sản HDK*	-	*163.000.000.000*
TỔNG CỘNG	**2.076.872.008.346**	**1.692.411.129.660**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
GIÁ TRỊ THUẦN	**2.075.830.463.971**	**1.691.369.585.285**

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ việc chuyển nhượng đất	1.702.748.146.750	1.525.518.796.750
- *Phân khu 4 Cao tầng Dự án Nhơn Hội - Bình Định*	*1.577.400.000.000*	*1.028.000.000.000*
- *Các dự án khác*	*125.348.146.750*	*497.518.796.750*
Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần Sài Gòn – KL *(Thuyết minh số 4)*	246.450.000.000	-
Khác	127.673.861.596	166.892.332.910
TỔNG CỘNG	**2.076.872.008.346**	**1.692.411.129.660**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trả trước cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng vốn và dự án	520.293.113.181	336.771.947.060
- Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm (i)	*300.000.000.000*	*200.000.000.000*
- Ông Võ Ngọc Châu (ii)	*150.000.000.000*	-
- Ông Nguyễn Cao Tiến (iii)	*51.000.000.000*	*51.000.000.000*
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	-	*85.771.947.060*
- Khác	*19.293.113.181*	*19.293.113.181*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	180.000.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	178.934.648.207	178.934.648.207
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	-	142.072.661.401
Khác	26.820.688.887	9.185.611.917
TỔNG CỘNG	**976.276.816.642**	**756.486.348.133**

(i) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty Du lịch Biển Xanh theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng cổ phần ký ngày 6 tháng 12 năm 2021 và phụ lục hợp đồng ký ngày 18 tháng 1 năm 2022.

(ii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 8.845,3 m2 thuộc dự án Sông Hàn, Phường Thuận Phước, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất ký ngày 25 tháng 1 năm 2022.

(iii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong một công ty con mà sẽ được thành lập bởi Công ty TNHH Tài Tiến bằng cách góp vốn một lô đất có diện tích là 240.000 m2 tại Xã Phước Hòa, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Hợp đồng đặt cọc mua cổ phần ký ngày 1 tháng 10 năm 2020.

9. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**2.597.723.112.587**	**1.113.499.069.224**
Phải thu các bên khác	1.197.464.168.317	1.103.499.069.224
- Ông Phạm Ngọc Dũng (i)	*480.000.000.000*	*480.000.000.000*
- Ông Nguyễn Huy Lễ (i)	*479.985.988.000*	*479.985.988.000*
- Ông Nguyễn Văn Toàn (i)	*50.400.000.000*	*50.400.000.000*
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") (iii)	*45.400.000.000*	*45.400.000.000*
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	*40.500.000.000*	-
- Bà Phan Quỳnh Nhân (i)	*31.920.000.000*	*31.920.000.000*
- Ông Hoàng Hiệp Dũng (ii)	*30.000.000.000*	-
- Ký quỹ, ký cược	*1.390.011.700*	*409.876.000*
- Khác	*37.868.168.617*	*15.383.205.224*
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	1.400.258.944.270	10.000.000.000

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dài hạn	**731.764.056.580**	**803.398.046.580**
Phải thu các bên khác	731.764.056.580	773.398.046.580
- *Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (iv)*	*265.070.000.000*	*299.888.000.000*
- *Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (v)*	*223.000.000.000*	*223.000.000.000*
- *Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (v)*	*200.000.000.000*	*200.000.000.000*
- *Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc*	*38.548.000.000*	*38.548.000.000*
- *Ký quỹ, ký cược*	*5.146.056.580*	*5.146.056.580*
- *Khác*	-	*6.815.990.000*
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	-	30.000.000.000
TỔNG CỘNG	**3.329.487.169.167**	**1.916.897.115.804**

(i) Số dư thể hiện các khoản phải thu từ việc cho các cổ đông của các công ty con mượn lại phần vốn góp của họ trong các công ty con chưa được sử dụng.

(ii) Số dư thể hiện khoản phải thu từ việc cho cá nhân mượn tiền liên quan đến dự án Khu du lịch Biển Xanh.

(iii) Số dư thể hiện khoản phải thu còn lại phần vốn góp từ việc thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") liên quan đến việc phát triển dự án Millennium tọa lạc tại Số 132, Đường Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

(iv) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại Xã Cửa Cạn, Thành Phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và hưởng phần lợi nhuận được chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính nhưng không thấp hơn 20%/năm.

(v) Số dư thể hiện các khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm xây dựng và phát triển dự án Cảng trung chuyển ICD tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và hưởng quỹ đất được chia sau khi dự án hoàn thành.

10. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bất động sản *(*)*	12.180.857.981.248	12.191.564.026.158
Hàng hóa	383.358.976	474.031.825
TỔNG CỘNG	**12.181.241.340.224**	**12.192.038.057.983**

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án The EverRich 2 *(i)*	3.597.838.254.668	3.603.774.811.610
Dự án Cao ốc Bình Dương	2.340.020.547.795	1.598.492.570.527
Dự án Tropicana Bến Thành Long Hải	1.993.921.491.887	1.989.563.234.520
Dự án Serenity – Phước Hải	1.518.735.176.954	1.375.821.262.660
Dự án The EverRich 3 *(i)*	877.196.187.469	876.296.187.469
Dự án Bắc Cường – Trần Phú Đà Nẵng	636.492.246.304	629.978.665.304
Dự án ĐK Phú Quốc	400.158.258.137	399.577.452.859
Dự án Nhơn Hội - Bình Định	240.902.075.230	393.138.105.047
Dự án Ngô Mây	237.959.625.284	143.271.882.975
Dự án Khu dân cư Bắc Hà Thanh	111.019.429.830	43.495.567.806
Dự án Vũng Bầu – Phú Quốc	52.170.699.067	51.211.699.067
Dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương ("dự án Astral City")	-	952.623.385.649
Dự án Bàu Cả – Quảng Ngãi	5.126.091.808	21.956.378.388
Các dự án khác	169.s317.896.815	112.362.822.277
TỔNG CỘNG	**12.180.857.981.248**	**12.191.564.026.158**

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

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

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 17.572.602.740 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 57.793.983.244 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án.

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**33.744.378.293**	**5.578.157.137**
Chi phí hoa hồng, môi giới, bán hàng	31.524.032.846	-
Phí bảo hiểm	1.188.169.678	832.478.796
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	822.913.424	370.067.918
Công cụ dụng cụ	42.595.682	3.850.009.675
Khác	166.666.663	525.600.748
Dài hạn	**954.158.573.547**	**1.085.254.424.114**
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 *(*)*	923.823.243.655	923.823.243.655
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	8.443.353.953	-
Phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
Phí hoa hồng môi giới	195.782.400	136.807.998.960
Chi phí cải tạo văn phòng	-	2.581.191.570
Khác	18.312.258.954	18.658.055.344
TỔNG CỘNG	**987.902.951.840**	**1.090.832.581.251**

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Phương tiện vận tải*	*Máy móc, thiết bị*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá					
Số đầu năm	139.064.125.226	33.752.088.833	6.342.013.393	131.174.971	179.289.402.423
Mua mới	304.543.000	4.544.628.178	290.867.000	113.858.200	5.253.896.378
Thanh lý	(105.043.636.364)	-	(623.150.000)	-	(105.666.786.364)
Số cuối năm	34.325.031.862	38.296.717.011	6.009.730.393	245.033.171	78.876.512.437
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*5.727.980.430*	*6.546.271.194*	*2.707.871.938*	*131.174.971*	*15.113.298.533*
Giá trị khấu hao lũy kế					
Số đầu năm	(27.460.076.529)	(17.444.713.948)	(4.314.164.411)	(131.174.971)	(49.350.129.859)
Khấu hao trong năm	(2.886.022.408)	(4.802.421.498)	(1.007.694.519)	(34.790.006)	(8.730.928.431)
Thanh lý	9.360.555.137	-	254.452.893	-	9.615.008.030
Số cuối năm	(20.985.543.800)	(22.247.135.446)	(5.067.406.037)	(165.964.977)	(48.466.050.260)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	111.604.048.697	16.307.374.885	2.027.848.982	-	129.939.272.564
Số cuối năm	13.339.488.062	16.049.581.565	942.324.356	79.068.194	30.410.462.177

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Phần mềm máy tính
Nguyên giá	
Số đầu năm	13.444.724.096
Mua mới	1.561.535.785
Số cuối năm	15.006.259.881
Trong đó:	
Đã hao mòn hết	*3.357.367.536*
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	(3.533.667.536)
Hao mòn trong năm	(3.723.058.326)
Số cuối năm	(7.256.725.862)
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	9.911.056.560
Số cuối năm	7.749.534.019

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Quyền sử dụng đất	*Nhà cửa, vật kiến trúc*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Số đầu năm và số cuối năm	7.306.972.991	68.357.297.281	75.664.270.272
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	-	(7.808.605.120)	(7.808.605.120)
Khấu hao trong năm	-	(1.536.119.040)	(1.536.119.040)
Số cuối năm	-	(9.344.724.160)	(9.344.724.160)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	7.306.972.991	60.548.692.161	67.855.665.152
Số cuối năm	7.306.972.991	59.012.573.121	66.319.546.112

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tòa nhà văn phòng *(*)*	520.489.371.229	456.678.769.440
Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu Cổ đại tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh *(**)*	426.173.692.570	401.369.482.714
Các dự án theo Thỏa thuận Xây dựng và Chuyển giao khác	84.548.334.054	84.325.923.095
Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP – SAP)	15.752.976.000	7.492.991.000
Khác	5.188.919.294	10.484.562.422
TỔNG CỘNG	**1.052.153.293.147**	**960.351.728.671**

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của Nhóm Công ty *(Thuyết minh số 22)*.

(**) Số dư thể hiện giá trị đầu tư xây dựng dự án theo Hợp đồng xây dựng – Chuyển giao số 2648/UB-HĐBT với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Cổ phần Đức Khải và Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin ngày 31 tháng 5 năm 2016, theo đó Nhóm Công ty sẽ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu cổ đại và đổi lại Nhóm Công ty sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Cù lao Bà Sang, Phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 23.603.232.878 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 26.747.843.833 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án.

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	% sở hữu	*Số tiền VND*	*% sở hữu*	*Số tiền VND*
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	49	1.117.134.624.785	49	1.117.139.495.670
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – KL	27,86	643.318.163.850	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP	49	12.952.848.690	49	9.478.181.925
TỔNG CỘNG		**1.773.405.637.325**		**1.126.617.677.595**

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI ("BIDICI") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 4101576855 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định, cấp ngày 16 tháng 10 năm 2020 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. BIDICI có trụ sở chính đăng ký tại số 1 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BIDICI là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của BIDICI là dự án căn hộ, trung tâm thương mại cao tầng – Phân khu số 9 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Bình Định.

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL ("Sài Gòn - KL") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3700902915 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 29 tháng 4 năm 2008 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Sài Gòn - KL có trụ sở chính đăng ký tại 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, Việt Nam. Hoạt động chính của Sài Gòn - KL là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Sài Gòn - KL là dự án trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1 và Bình Dương 2 tại Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương ("dự án Astral City").

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP ("Công trình PĐP") là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Công trình PĐP có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công trình PĐP là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Công trình PĐP là dự án Xây dựng trung tâm thể dục thể thao Phan Đình Phùng tại số 8 Võ Văn Tần, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty đã góp 13.057.107.000 VND trên phần vốn điều lệ của Nhóm Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

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

VND

	Giá trị đầu tư vào			*Tổng cộng*
	BIDICI	*Công trình PĐP*	*Sài Gòn - KL*	
Giá trị đầu tư				
Số đầu năm	1.117.200.000.000	9.531.000.000	-	1.126.731.000.000
Góp vốn	-	3.526.107.000	-	3.526.107.000
Chuyển từ công ty con	-	-	643.318.163.850	643.318.163.850
Số cuối năm	1.117.200.000.000	13.057.107.000	643.318.163.850	1.773.575.270.850
Phần lỗ lũy kế sau khi đầu tư vào công ty liên kết				
Số đầu năm	(60.504.330)	(52.818.075)	-	(113.322.405)
Phần lỗ chia về từ công ty liên kết trong năm	(4.870.885)	(51.440.235)	-	(56.311.120)
Số cuối năm	(65.375.215)	(104.258.310)	-	(169.633.525)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	1.117.139.495.670	9.478.181.925	-	1.126.617.677.595
Số cuối năm	1.117.134.624.785	12.952.848.690	643.318.163.850	1.773.405.637.325

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**456.503.036.903**	**147.769.187.984**
Phải trả các bên khác	436.582.104.719	88.942.713.982
- *Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An*	84.424.762.829	13.031.618.616
- *Bà Đặng Hoàng Cẩm Viên*	82.689.910.399	-
- *Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat*	58.877.762.767	-
- *Bà Phạm Thị Mỹ Phương*	51.629.554.570	-
- *Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn*	33.132.513.198	24.306.050.766
- *Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây Dựng Giao thông T&T*	23.017.580.594	9.958.539.100
- *Công ty Cổ phần Xây dựng Central*	14.983.567.015	-
- *Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV*	13.353.812.907	12.953.451.308
- *Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh*	9.302.067.669	9.302.067.669
- *Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons*	-	8.709.191.415
- *Khác*	65.170.572.771	10.681.795.108
Phải trả các bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	19.920.932.184	58.826.474.002
Dài hạn	**-**	**274.000.000.000**
Phải trả Ông Phạm Ngọc Dũng liên quan nhận chuyển nhượng vốn	-	274.000.000.000
TỔNG CỘNG	**456.503.036.903**	**421.769.187.984**

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty TNHH Bất động sản Vega *(i)*	938.000.000.000	-
Dự án Nhơn Hội – Bình Định *(ii)*	298.000.000.000	1.159.036.810.800
Dự án Astral City *(ii)*	-	519.100.000.000
Dự án khác *(ii)*	3.363.636.364	13.710.383.390
TỔNG CỘNG	**1.239.363.636.364**	**1.691.847.194.190**

(i) Số dư thể hiện khoản nhận ứng trước từ việc chuyển nhượng 27,86% cổ phần còn lại trong Sài Gòn – KL theo Hợp đồng Nguyên tắc Chuyển nhượng Cổ phần số 01-CNCP/2022/SGKL ngày 22 tháng 6 năm 2022.

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

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

VND

	Số đầu năm	*Tăng*	*Giảm*	*Số cuối năm*
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	265.658.879.411	329.052.384.945	(267.942.964.910)	326.768.299.446
Thuế thu nhập cá nhân	2.343.219.114	33.143.901.825	(23.961.689.768)	11.525.431.171
Thuế giá trị gia tăng	12.528.701.711	3.289.789.419	(15.818.491.130)	-
Khác	1.112.394.665	10.875.910.392	(9.028.556.129)	2.959.748.928
TỔNG CỘNG	**281.643.194.901**	**376.361.986.581**	**(316.751.701.937)**	**341.253.479.545**
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	78.537.589.148	110.126.440.413	(113.418.228.475)	75.245.801.086
Thuế thu nhập doanh nghiệp *(*)*	11.933.726.752	18.245.643.500	(24.831.050.252)	5.348.320.000
TỔNG CỘNG	**90.471.315.900**	**128.372.083.913**	**(138.249.278.727)**	**80.594.121.086**

(*) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí chuyển nhượng cổ phần *(*)*	369.046.587.076	-
Chi phí lãi vay	80.687.663.973	51.546.090.401
Chi phí xây dựng	24.935.352.773	36.000.000.000
Khác	9.436.485.701	10.708.305.126
TỔNG CỘNG	**484.106.089.523**	**98.254.395.527**

(*) Số dư thể hiện khoản tiền sử dụng đất dự kiến phải nộp ngân sách Nhà nước của dự án Astral City thuộc Công ty Sài Gòn - KL tương ứng với tỉ lệ mà Nhóm Công ty đã chuyển nhượng theo Hợp đồng Nguyên tắc Chuyển nhượng Cổ phần Số 01-CNCP/2022/SGKL ngày 22 tháng 6 năm 2022 *(Thuyết minh số 4)*. Số tiền sử dụng đất dự kiến nộp này được tính theo đơn giá đất đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

21. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**5.796.465.047.119**	**5.671.500.780.282**
HĐHTĐT– Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 *(*)*	5.547.433.656.616	5.547.433.656.616
Nhận ký quỹ	156.322.103.574	95.250.000.000
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	46.799.000.000	4.400.000.000
HĐHTĐT – Dự án Nhơn Hội – Bình Định *(**)*	13.518.255.040	20.076.786.290
Khác	32.392.031.889	4.340.337.376
Dài hạn	**782.059.100.000**	**782.100.000.000**
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	782.054.000.000	782.100.000.000
Khác	5.100.000	-
TỔNG CỘNG	**6.578.524.147.119**	**6.453.600.780.282**

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

a. Big Gain/Dynamic có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Nhóm Công ty đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác.

b. Các bên có thể nhận được phần lợi nhuận phát sinh từ dự án được phân chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính của mỗi bên theo nội dung quyết toán được thống nhất.

c. Sau khi Nhóm Công ty được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với khu đất của dự án, Big Gain/Dynamic có quyền chọn mua và Nhóm Công ty có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Nhóm Công ty trong hoạt động hợp tác đầu tư này với giá tương đương với 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Nhóm Công ty cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.

d. Khi các điều kiện pháp lý của dự án được đáp ứng theo luật định, Nhóm Công ty có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác này cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Big Gain/Dynamic cộng với một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

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

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

22. VAY

VND

	Số đầu năm	*Vay trong năm*	*Trả nợ trong năm*	*Phân loại lại*	*Chênh lệch tỷ giá hối đoái*	*Số cuối năm*
Ngắn hạn	**806.850.000.000**	**1.190.089.450.161**	**(1.594.935.115.201)**	**2.265.962.503.506**	**-**	**2.667.966.838.466**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 22.1)*	177.500.000.000	859.439.450.161	(954.935.115.201)	51.500.000.000	-	133.504.334.960
Trái phiếu phát hành *(Thuyết minh số 22.2)*	229.350.000.000	650.000.000	(230.000.000.000)	2.214.462.503.506	-	2.214.462.503.506
Vay bên khác *(Thuyết minh số 22.3)*	400.000.000.000	330.000.000.000	(410.000.000.000)	-	-	320.000.000.000
Dài hạn	**2.620.094.791.672**	**2.122.507.011.834**	**(729.056.800.000)**	**(2.265.962.503.506)**	**24.330.000.000**	**1.771.912.500.000**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 22.1)*	493.500.000.000	300.000.000.000	(78.000.000.000)	(51.500.000.000)	-	664.000.000.000
Trái phiếu phát hành *(Thuyết minh số 22.2)*	2.126.594.791.672	758.080.711.834	(374.550.500.000)	(2.214.462.503.506)	-	295.662.500.000
Vay bên khác *(Thuyết minh số 22.3)*	-	1.064.426.300.000	(276.506.300.000)	-	24.330.000.000	812.250.000.000
TỔNG CỘNG	**3.426.944.791.672**	**3.312.596.461.995**	**(2.323.991.915.201)**	**-**	**24.330.000.000**	**4.439.879.338.466**

22. VAY (tiếp theo)

22.1 *Vay ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Số cuối năm*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND			*%/năm*	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	210.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2023 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh *(Thuyết minh số 15)*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định					
Khoản vay 1	82.004.334.960	Từ ngày 14 tháng 1 đến ngày 6 tháng 7 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	8,6	4.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh *(Thuyết minh số 15)*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Đà Nẵng					
Khoản vay 1	205.500.000.000	Ngày 17 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 24 tháng + 3,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng thuộc Dự án Bắc Cường – Trần Phú *(Thuyết minh số 10)*

22. VAY (tiếp theo)

22.1 *Vay ngân hàng* (tiếp theo)

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

Ngân hàng	*Số cuối năm* VND	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất* %/năm	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn					
Khoản vay 1	150.000.000.000	Ngày 5 tháng 7 năm 2027	Tài trợ dự án tại Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 24 tháng + 4,6	15.400.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khu Phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương thuộc Dự án cao ốc Bình Dương *(Thuyết minh số 10)*
Khoản vay 2	150.000.000.000	Ngày 5 tháng 7 năm 2027			
TỔNG CỘNG	**797.504.334.960**				
Trong đó:					
Ngắn hạn	*133.504.334.960*				
Dài hạn	*664.000.000.000*				

22. VAY (tiếp theo)

22.2 *Trái phiếu phát hành*

Chi tiết các trái phiếu phát hành với mục đích là tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con được trình bày như sau:

	Số cuối năm	*Kỳ hạn trả gốc*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND		*%/năm*	
Trái phiếu 1	399.499.999.993	Ngày 2 tháng 2 năm 2023	13	18.980.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Trái phiếu 2	147.339.666.676	Ngày 28 tháng 4 năm 2023	13	11.320.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Toàn bộ cổ phần sở hữu bởi các cổ đông, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của Công ty Cổ phần Du lịch Quang Hải
Trái phiếu 3	129.333.333.324	Ngày 7 tháng 5 năm 2023	13	6.400.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Trái phiếu 4	198.198.958.339	Ngày 11 tháng 8 năm 2023	13	20.380.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Tỉnh Bình Định và Tỉnh Quảng Ngãi *(Thuyết minh số 10)*
Trái phiếu 5	266.887.499.999	Ngày 24 tháng 9 năm 2023	13	15.720.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Trái phiếu 6	283.703.045.175	Ngày 2 tháng 12 năm 2023	12	27.660.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Trái phiếu 7	294.500.000.000	Ngày 8 tháng 12 năm 2023	12	14.227.052 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phước Hải, Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Thuyết minh số 10)

22. VAY (tiếp theo)

22.2 *Trái phiếu phát hành* (tiếp theo)

Chi tiết các trái phiếu phát hành được trình bày như sau: (tiếp theo)

	Số cuối năm	*Kỳ hạn trả gốc*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND		*%/năm*	
Trái phiếu 8	495.000.000.000	Ngày 23 tháng 12 năm 2023	12	21.341.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phước Hải, Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu *(Thuyết minh số 10)*
Trái phiếu 9	295.662.500.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2024	11,2	16.918.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	**2.510.125.003.506**			
Trong đó:				
Ngắn hạn	*2.214.462.503.506*			
Dài hạn	*295.662.500.000*			

Vào ngày 17 tháng 1 năm 2023, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua lại các lô trái phiếu trước hạn theo Quyết định Hội đồng Quản trị Số 01/2023/QĐ-HĐQT ngày 12 tháng 1 năm 2023. Theo đó, kết quả của các lô trái phiếu được mua lại trước hạn được thể hiện chi tiết như sau:

Mã trái phiếu	*Mệnh giá đang lưu hành (VND)*	*Giá trị mua lại (VND)*	*Giá trị còn lại (VND)*	*Ngày đáo hạn*
Trái phiếu 1	400.000.000.000	400.000.000.000	-	Ngày 2 tháng 2 năm 2023
Trái phiếu 3	130.000.000.000	65.000.000.000	65.000.000.000	Ngày 7 tháng 5 năm 2023
Trái phiếu 5	270.000.000.000	135.000.000.000	135.000.000.000	Ngày 24 tháng 9 năm 2023
Trái phiếu 6	286.300.000.000	143.300.000.000	143.000.000.000	Ngày 2 tháng 12 năm 2023
Trái phiếu 9	300.000.000.000	150.100.000.000	149.900.000.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2024
TỔNG CỘNG	**1.386.300.000.000**	**893.400.000.000**	**492.900.000.000**	

22. VAY (tiếp theo)

22.3 *Vay các bên khác*

Bên cho vay	*Số cuối năm VND*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất %/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Ông Vũ Dương Hiền					
Khoản vay 1	120.000.000.000	Ngày 7 tháng 7 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	12	6.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Quyền sở hữu các căn hộ hình thành trong tương lai tại Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định Dự án Nhơn Hội – Bình Định *(Thuyết minh số 10)*
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Phát Đạt					
Khoản vay 1	101.700.000.000	Ngày 25 tháng 10 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	14,6	Tín chấp
Công ty Tài chính TNHH MTV Mirae Asset (Việt Nam)					
Khoản vay 1	100.000.000.000	Ngày 15 tháng 5 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	10,5	14.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ông Đoàn Đức Luyện					
Khoản vay 1	100.000.000.000	Ngày 7 tháng 7 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	12	5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Quyền sở hữu các căn hộ hình thành trong tương lai tại Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định thuộc Dự án Ngô Mây *(Thuyết minh số 10)*

22. VAY (tiếp theo)

22.3 *Vay bên khác* (tiếp theo)

Bên cho vay	*Số cuối năm*		*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND	*USD*			*%/năm*	
ACA Vietnam Real Estate III LP						
Khoản vay 1 *(*)*	710.550.000.000	30.000.000	Ngày 23 tháng 3 năm 2025	Tài trợ các dự án của công ty con	8	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**1.132.250.000.000**	**30.000.000**				
Trong đó:						
Ngắn hạn	*320.000.000.000*					
Dài hạn	*812.250.000.000*					

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

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	9.407.567.299	2.675.271.400
Tăng	40.661.666.667	40.260.000.000
Giảm	(21.541.575.218)	(33.527.704.101)
Số cuối năm	28.527.658.748	9.407.567.299

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 *Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu*

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước					
Số đầu năm	3.961.698.970.000	11.680.300.000	155.013.584.076	973.918.145.839	5.102.310.999.915
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.865.003.864.267	1.865.003.864.267
Phân phối lợi nhuận	-	-	24.400.000.000	(24.400.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi		-	-	(24.400.000.000)	(24.400.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	906.020.190.000	-	-	(906.020.190.000)	-
Phát hành cổ phiếu	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-	120.000.000.000
Thù lao HĐQT	-	-	-	(15.860.000.000)	(15.860.000.000)
Mua thêm cổ phần của công ty con	-	-	-	6.951.254.674	6.951.254.674
Số cuối năm	4.927.719.160.000	71.680.300.000	179.413.584.076	1.875.193.074.780	7.054.006.118.856
Năm nay					
Số đầu năm	4.927.719.160.000	71.680.300.000	179.413.584.076	1.875.193.074.780	7.054.006.118.856
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.137.262.912.956	1.137.262.912.956
Phân phối lợi nhuận	-	-	27.970.000.000	(27.970.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(27.970.000.000)	(27.970.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu *(*)*	1.788.743.030.000	-	-	(1.788.743.030.000)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(12.691.666.667)	(12.691.666.667)
Số cuối năm	6.716.462.190.000	71.680.300.000	207.383.584.076	1.155.081.291.069	8.150.607.365.145

(*) Vào ngày 21 tháng 4 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 178.874.303 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2022 ngày 26 tháng 3 năm 2022 và Quyết định của HĐQT số 10/2022/QĐ-HĐQT ngày 28 tháng 3 năm 2022. Vào ngày 13 tháng 5 năm 2022, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 33 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 4.927.719.160.000 VND lên 6.716.462.190.000 VND.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	4.927.719.160.000	3.961.698.970.000
Tăng trong năm	1.788.743.030.000	966.020.190.000
Số cuối năm	6.716.462.190.000	4.927.719.160.000
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức đã công bố	1.788.743.030.000	906.020.190.000
Cổ tức đã trả	1.788.743.030.000	906.071.601.600
- *Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021: 363 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu hiện hữu (2020: 1 cổ phiếu/10 cổ phiếu hiện hữu và 117 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu hiện hữu)*	*1.788.743.030.000*	*906.020.190.000*
- *Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2019: 1.200 VND/cổ phiếu*	-	*51.411.600*

24.3 *Cổ phiếu*

	Số lượng	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cổ phiếu đăng ký phát hành	**671.646.219**	**492.771.916**
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	**671.646.219**	**492.771.916**
Cổ phiếu phổ thông	*671.646.219*	*492.771.916*
Cổ phiếu đang lưu hành	**671.646.219**	**492.771.916**
Cổ phiếu phổ thông	*671.646.219*	*492.771.916*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu).

25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	1.090.505.088.261	91.966.496.762
Lãi (lỗ) sau thuế	23.369.217.538	(4.397.078.388)
Nhận góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	2.590.000.000	-
Tăng từ các nghiệp vụ mua tài sản	-	1.547.809.924.561
Giảm do thanh lý các khoản đầu tư	(6.541.903.490)	-
Giảm từ các nghiệp vụ mua thêm sở hữu vào các công ty con hiện hữu	-	(544.874.254.674)
Số cuối năm	1.109.922.402.309	1.090.505.088.261

26. DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1.504.574.748.971**	**3.620.224.205.834**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng đất	*1.481.236.814.348*	*3.594.472.428.273*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*13.319.954.610*	*12.629.827.563*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	*9.517.980.013*	*6.646.949.998*
Doanh thu chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	*500.000.000*	*6.475.000.000*
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	*1.504.574.748.971*	*3.442.671.231.288*
Doanh thu với bên liên quan	-	*177.552.974.546*

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn chuyển nhượng đất	211.233.543.985	839.759.989.129
Giá vốn dịch vụ cung cấp	11.753.715.371	11.728.642.184
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	4.233.554.116	3.881.720.734
Giá vốn chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	82.191.770	1.397.260.090
TỔNG CỘNG	**227.303.005.242**	**856.767.612.137**

28. DOANH THU TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi do thanh lý khoản đầu tư *(Thuyết minh số 4)*	1.363.068.480.216	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.538.898.402	4.196.307.513
Lãi do chênh lệch tỷ giá	-	2.542.500.000
TỔNG CỘNG	**1.371.607.378.618**	**6.738.807.513**

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	505.710.829.277	156.996.811.651
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư *(Thuyết minh số 4)*	200.000.000.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu	29.630.711.834	6.291.720.627
Lỗ do chênh lệch tỷ giá	24.400.416.415	-
Khác	-	53.129.000
TỔNG CỘNG	**759.741.957.526**	**163.341.661.278**

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng	**26.251.976.329**	**18.007.966.070**
Lương nhân viên	14.391.970.511	5.470.369.110
Chi phí quảng cáo	10.636.363.021	11.271.686.338
Phí hoa hồng môi giới	377.383.438	583.825.084
Khác	846.259.359	682.085.538
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**274.502.329.387**	**220.925.703.989**
Lương nhân viên	146.297.343.391	110.904.715.251
Chi phí dịch vụ mua ngoài	91.511.317.564	82.672.183.167
Khấu hao và hao mòn	8.132.209.652	4.754.144.297
Khác	28.561.458.780	22.594.661.274
TỔNG CỘNG	**300.754.305.716**	**238.933.670.059**

31. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí xây dựng	231.543.198.665	238.415.066.264
Lương nhân viên	157.559.532.912	116.375.084.361
Chi phí dịch vụ mua ngoài	101.691.525.619	94.527.694.589
Chi phí lãi vay *(Thuyết minh số 10 và 15)*	41.175.835.618	84.241.537.757
Khấu hao và hao mòn *(Thuyết minh số 12, 13 và 14)*	13.990.105.797	9.537.712.213
Khác	34.013.476.965	23.276.746.812
TỔNG CỘNG	**579.973.675.576**	**566.373.841.996**

32. CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thanh lý tài sản cố định	104.218.325.767	-
Khác	4.649.581.956	30.647.504.797
TỔNG CỘNG	**108.867.907.723**	**30.647.504.797**

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	329.052.384.945	484.357.894.838
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(7.303.451.453)	(612.874.665)
TỔNG CỘNG	**321.748.933.492**	**483.745.020.173**

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**1.482.381.063.986**	**2.344.351.806.052**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	296.476.212.797	468.870.361.210
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	1.945.002.284	11.282.106.225
Lỗ năm trước chuyển sang	(3.723.259.640)	-
Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.050.978.052	3.592.552.738
Chi phí thuế TNDN	**321.748.933.493**	**483.745.020.173**

33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Chi phí phải trả	5.052.156.147	65.085.592	4.987.070.555	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	2.929.255.563	612.874.665	2.316.380.898	612.874.665
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	***7.981.411.710***	***677.960.257***		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			***7.303.451.453***	***612.874.665***

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.4 *Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước*

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 216.477.949.807 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 96.828.745.008 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2022*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2022*
2018	2023	18.331.473.235	(15.996.634)	-	18.315.476.601
2019	2024	25.007.994.485	(602.511.890)	-	24.405.482.595
2020	2025	38.350.204.710	(6.542.968.304)	-	31.807.236.406
2021	2026	15.139.072.578	(7.561.674.380)	-	7.577.398.198
2022	2027	134.372.356.007	-	-	134.372.356.007
TỔNG CỘNG		**231.201.101.015**	**(14.723.151.208)**	**-**	**216.477.949.807**

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT
Sài Gòn – KL	Công ty liên kết
BIDICI	Công ty liên kết
Công trình PĐP	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN ("AKYN")	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng ("Phú Mỹ Hưng")	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC ("BDSC")	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế QHXH TMDV Huy Khương ("Huy Khương")	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Khu du lịch Nghỉ dưỡng A	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền Vững	Bên liên quan của Thành viên HĐQT

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

Các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan như sau:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Sài Gòn – KL	Công ty liên kết	Tạm ứng phát triển dự án	3.920.751.000.000	1.610.233.000.000
		Thu tạm ứng phát triển dự án	1.746.540.000.000	1.936.211.652.932
		Phải trả từ chuyển nhượng cổ phần	369.046.587.076	-
		Cung cấp dịch vụ	7.079.235.907	4.874.245.443
AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Mượn tiền	161.100.000.000	-
		Hoàn tiền mượn	114.701.000.000	-
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	50.000.000.000	50.000.000.000
		Thu hồi khoản đầu tư	40.000.000.000	10.000.000.000
		Cung cấp dịch vụ	-	375.000.000
Công trình PĐP	Công ty liên kết	Góp vốn	3.526.107.000	3.464.000.000
BDSC	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Sử dụng dịch vụ	1.371.000.000	1.650.000.000
Huy Khương	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Cung cấp dịch vụ tư vấn	535.997.782	-
BIDICI	Công ty liên kết	Hoàn tiền mượn	46.000.000	335.100.000.000
		Chuyển nhượng đất	-	335.000.000.000
		Góp vốn	-	24.500.000.000
		Mượn tiền	-	20.950.000.000
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	Mượn tiền	14.000.000.000	910.989.683.997
		Hoàn tiền mượn	14.000.000.000	911.097.834.226
		Tạm ứng	-	621.280.121.149
		Thu tạm ứng	-	621.280.121.149
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Hoàn trả đặt cọc	800.000.000	-
		Thu tiền mua cổ phiếu	-	35.672.000.000

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

Các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT	Hoàn trả đặt cọc	800.000.000	-
		Thu tiền mua cổ phiếu	-	20.794.000.000
		Chuyển nhượng bất động sản	-	6.327.974.546
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	Hoàn trả đặt cọc	800.000.000	-
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Hoàn trả đặt cọc	400.000.000	-
		Thu tiền mua cổ phiếu	-	12.000.000.000
		Chuyển nhượng bất động sản	-	8.764.080.000
Ông Trần Trọng Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Hoàn trả đặt cọc	400.000.000	-
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT	Thu tiền mua cổ phiếu	-	6.000.000.000
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu	-	2.600.000.000
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	Thu tiền mua cổ phiếu	-	2.000.000.000
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu	-	1.600.000.000
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu	-	1.600.000.000

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

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

VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Năm nay	*Năm trước*
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	11.971.777.692	9.231.116.922
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch	5.002.507.692	5.926.712.308
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	1.030.000.000	980.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	986.111.111	1.092.786.667
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	980.000.000	880.000.000
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT	980.000.000	880.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	980.000.000	880.000.000
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	791.666.667	750.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	7.705.135.288	5.858.170.769
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	3.210.606.731	1.843.923.077
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	2.054.309.327	-
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc	1.428.183.590	1.764.615.385
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	1.082.769.444	-
Ông Vũ Kim Điền	Phó Tổng Giám đốc	691.719.711	-
Bà Trang Thanh Minh Thư	Phó Tổng Giám đốc	636.713.461	-
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	406.256.923	2.606.862.115
Bà Ngô Thúy Vân	Kế toán trưởng	465.056.090	-
Bà Lê Thị Thu Hương	Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng	481.153.846	-
Bà Nguyễn Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng	491.947.143	554.007.142
Bà Vũ Quỳnh Hoa	Kế toán trưởng	-	624.451.905
Ông Phan Huy Hân	Người phụ trách quản trị	1.080.485.832	935.498.333
Bà Trần Thị Hoài An	Người phụ trách quản trị	436.272.696	635.007.168
TỔNG CỘNG		**42.892.673.244**	**35.443.151.791**

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

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Sài Gòn – KL	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	7.645.574.780	-
AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng cổ phần	-	50.000.000.000
		Cung cấp dịch vụ	-	412.500.000
			7.645.574.780	**50.412.500.000**
Phải thu ngắn hạn khác				
Sài Gòn – KL	Công ty liên kết	Cho mượn	1.365.258.944.270	-
		Chi phí môi giới	35.000.000.000	-
AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	-	10.000.000.000
			1.400.258.944.270	**10.000.000.000**
Phải thu dài hạn khác				
AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	-	30.000.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn				
Phú Mỹ Hưng	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Mua căn hộ	19.626.474.002	58.826.474.002
Huy Khương	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Mua dịch vụ	294.458.182	-
			19.920.932.184	**58.826.474.002**
Phải trả ngắn hạn khác				
AYKN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Mượn tiền	46.399.000.000	-
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	800.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000

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

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải trả ngắn hạn khác (tiếp theo)				
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	-	400.000.000
			46.799.000.000	**4.400.000.000**
Phải trả dài hạn khác				
BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền	782.054.000.000	782.100.000.000

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm nay	*Năm trước (điều chỉnh lại)*
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	1.137.262.912.956	1.865.003.864.267
Trừ: Thù lao HĐQT *(*)*	(5.686.314.565)	(7.460.015.457)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi *(*)*	(34.117.887.389)	(27.975.057.964)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty *(VND)*	1.097.458.711.002	1.829.568.790.846
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm *(cổ phiếu) (**)*	671.646.219	671.646.219
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) *(mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)*	**1.634**	**2.724**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**1.634**	**2.724**

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao và thưởng HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 26 tháng 3 năm 2022.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2022 theo kế hoạch được cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 26 tháng 3 năm 2022.

(**) Tổng số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được điều chỉnh cho việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu vào vào ngày 22 tháng 4 năm 2022.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

36. CÁC CAM KẾT

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

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cam kết xây dựng các dự án	2.194.053.069.035	7.828.902.815.259
Cam kết góp vốn	368.872.893.000	337.581.000.000
Công trình PĐP	*234.930.000.000*	*200.112.000.000*
Đoàn Ánh Dương	*133.942.893.000*	*137.469.000.000*
TỔNG CỘNG	**2.562.925.962.035**	**8.166.483.815.259**

36.2 *Cam kết thuê hoạt động*

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	19.912.655.700	19.912.655.700
Trên 1 đến 5 năm	21.572.043.675	41.484.699.375
TỔNG CỘNG	**41.484.699.375**	**61.397.355.075**

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

Theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 06/2023/QĐ-HĐQT ngày 13 tháng 2 năm 2023, Hội đồng Quản trị đã chấp thuận việc mua thêm 18.000 cổ phần tương đương với 180.000.000 VND trong tổng số 15.000.000 cổ phần tương đương với 150.000.000.000 VND phát hành cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt ("KDDV Phát Đạt"). Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong KDDV Phát Đạt được giảm từ 51% xuống 27%, và KDDV Phát Đạt trở thành công ty liên kết của Nhóm Công ty kể từ ngày này

Theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 09/2023/QĐ-HĐQT ngày 27 tháng 2 năm 2023, Hội đồng Quản trị đã chấp thuận việc mua thêm toàn bộ số cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường ("Bắc Cường") với số lượng 29.700.000 cổ phần tương đương với 297.000.000.000 VND. Theo đó, số lượng cổ phần của Nhóm Công ty trong Bắc Cường sẽ tăng từ 19.800.000 cổ phần lên 49.500.000 cổ phần kể từ ngày này.

Theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 12/2023/QĐ-HĐQT ngày 29 tháng 3 năm 2023, Hội đồng Quản trị đã chấp thuận việc mua lại cổ phần của các cổ đông sáng lập tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Phát Đạt ("KCN Phát Đạt") với tổng số lượng 63.600.000 cổ phần tương đương 636.000.000.000 VND. Theo đó, số lượng cổ phần của Nhóm Công ty trong KCN Phát Đạt sẽ tăng từ 136.000.000 cổ phần lên 199.600.000 cổ phần. tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong KCN Phát Đạt tăng từ 68% lên đến 99,8% kể từ ngày này.

Ngoài các sự kiện nêu trên và sự kiện được nêu tại Thuyết minh số 22.2, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

Võ Hoàng Tú	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

M.S.D.N: 0309193758 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Ái Linh

EY
Building a better working world

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên	
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập	
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập	
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập	từ nhiệm ngày 11 tháng 7 năm 2022

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trần Trọng Gia Vinh	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Bà Trần Thị Hường	Thành viên
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 8 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2022
Ông Vũ Kim Điền	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 31 tháng 8 năm 2022
Bà Trang Thanh Minh Thư	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 31 tháng 8 năm 2022 và từ nhiệm ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 28 tháng 1 năm 2022
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 31 tháng 8 năm 2022

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đề ngày 31 tháng 3 năm 2023.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N: 0303493756 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

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

Building a better working world

Số tham chiếu: 60822566/22986428

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 51, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Hàng Nhật Quang	Tôn Thiện Bảo Ngọc
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán	Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1772-2023-004-1	Số: 4177-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**9.635.953.557.903**	**6.810.334.765.404**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***254.645.598.293***	***341.801.290.263***
111	1. Tiền		248.645.598.293	335.801.290.263
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.000.000.000	6.000.000.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***9.370.299.200***	***9.370.299.200***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	9.370.299.200	9.370.299.200
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***4.346.133.790.153***	***1.339.085.752.281***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	2.082.256.436.227	671.710.596.917
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	778.707.984.142	610.726.328.480
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.486.210.914.159	57.690.371.259
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
140	***IV. Hàng tồn kho***		***5.004.157.077.769***	***5.102.618.930.640***
141	1. Hàng tồn kho	10	5.004.157.077.769	5.102.618.930.640
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***21.646.792.488***	***17.458.493.020***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	2.177.749.765	5.526.321.078
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		14.119.042.723	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	5.350.000.000	11.932.171.942

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**14.775.239.055.049**	**14.134.254.689.638**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***1.294.985.270.759***	***2.136.035.294.786***
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7	-	1.028.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	1.294.985.270.759	1.108.035.294.786
220	***II. Tài sản cố định***		***24.741.439.940***	***27.830.847.067***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	16.991.905.921	17.919.790.507
222	Nguyên giá		42.185.090.948	37.349.595.770
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(25.193.185.027)	(19.429.805.263)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	7.749.534.019	9.911.056.560
228	Nguyên giá		14.820.270.381	13.258.734.596
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.070.736.362)	(3.347.678.036)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***14***	***66.319.546.112***	***67.855.665.152***
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(9.344.724.160)	(7.808.605.120)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***621.601.146.283***	***549.308.148.535***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	621.601.146.283	549.308.148.535
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***16***	***11.823.691.345.855***	***10.412.458.103.412***
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	10.049.985.990.959	9.285.727.103.412
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	16.2	1.773.705.354.896	1.126.731.000.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***943.900.306.100***	***940.766.630.686***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	938.913.235.545	940.766.630.686
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	4.987.070.555	-
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**24.411.192.612.952**	**20.944.589.455.042**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**16.187.453.367.493**	**13.879.501.497.636**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***10.660.094.663.493***	***10.037.226.705.964***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	132.325.557.729	137.031.700.560
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.239.363.636.364	1.172.747.194.190
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	315.020.466.532	281.280.449.984
314	4. Phải trả người lao động		9.281.866.069	18.615.298.741
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	483.737.878.565	90.103.576.349
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	5.807.370.761.020	7.601.190.918.841
320	7. Vay ngắn hạn	22	2.644.466.838.466	726.850.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	28.527.658.748	9.407.567.299
330	***II. Nợ dài hạn***		***5.527.358.704.000***	***3.842.274.791.672***
331	1. Phải trả người bán dài hạn	17	-	274.000.000.000
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	4.237.446.204.000	1.231.680.000.000
338	3. Vay dài hạn	22	1.289.912.500.000	2.336.594.791.672
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**24.1**	**8.223.739.245.459**	**7.065.087.957.406**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***8.223.739.245.459***	***7.065.087.957.406***
411	1. Vốn cổ phần		6.716.462.190.000	4.927.719.160.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*6.716.462.190.000*	*4.927.719.160.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		71.680.300.000	71.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		207.383.584.076	179.413.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.228.213.171.383	1.886.274.913.330
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*34.131.883.330*	*15.013.865.101*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*1.194.081.288.053*	*1.871.261.048.229*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**24.411.192.612.952**	**20.944.589.455.042**

M.S.D.N: 0303493756 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Võ Hoàng Tú	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
10	**1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	25	**1.519.363.948.614**	**3.789.750.383.150**
11	**2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	26	**(242.092.204.885)**	**(1.023.229.416.126)**
20	**3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.277.271.743.729**	**2.766.520.967.024**
21	**4. Doanh thu hoạt động tài chính**	27	**1.366.320.543.734**	**6.228.075.363**
22	**5. Chi phí tài chính**	28	**(870.895.783.699)**	**(155.190.842.100)**
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(616.934.415.450)*	*(148.845.992.473)*
25	**6. Chi phí bán hàng**	29	**(16.587.960.783)**	**(18.007.966.070)**
26	**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	29	**(254.300.551.236)**	**(208.433.720.489)**
30	**8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**1.501.807.991.745**	**2.391.116.513.728**
31	**9. Thu nhập khác**		**116.579.267**	**458.114.518**
32	**10. Chi phí khác**		**(1.034.723.848)**	**(26.195.685.179)**
40	**11. Lỗ khác**		**(918.144.581)**	**(25.737.570.661)**
50	**12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**1.500.889.847.164**	**2.365.378.943.067**
51	**13. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	31.1	**(306.563.962.999)**	**(484.357.894.838)**
52	**14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	31.3	**4.987.070.555**	**-**
60	**15. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**1.199.312.954.720**	**1.881.021.048.229**

M.S.D.N: 0303493756 - C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Võ Hoàng Tú	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**1.500.889.847.164**	**2.365.378.943.067**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12, 13, 14	11.022.557.130	7.669.793.597
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		24.330.656.415	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.166.320.543.734)	(3.685.575.363)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	28	646.565.127.284	155.137.713.100
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**1.016.487.644.259**	**2.524.500.874.401**
09	Tăng các khoản phải thu		(2.633.713.818.531)	(921.549.551.978)
10	Giảm hàng tồn kho		40.926.381.965	780.091.776.133
11	Tăng các khoản phải trả		189.456.107.925	2.029.295.578.482
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		5.201.966.454	(236.505.867)
14	Tiền lãi vay đã trả		(455.373.486.476)	(260.153.728.921)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(261.360.792.968)	(545.216.750.385)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(21.541.575.218)	(33.527.704.101)
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh**		**(2.119.917.572.590)**	**3.573.203.987.764**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(32.524.776.612)	(16.758.537.151)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(3.230.433.107.000)	(4.602.003.873.412)
26	Thu hồi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.475.173.000.000	56.112.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		3.572.929.272	3.698.899.810
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		**1.215.788.045.660**	**(4.558.951.510.753)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	120.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		2.949.015.250.161	2.821.150.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.132.041.415.201)	(1.666.427.850.000)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(51.411.600)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**816.973.834.960**	**1.274.670.738.400**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**(87.155.691.970)**	**288.923.215.411**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**341.801.290.263**	**52.878.074.852**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**254.645.598.293**	**341.801.290.263**

Võ Hoàng Tú	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 273 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 284).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đề ngày 31 tháng 3 năm 2023.

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

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Tài sản cố định*

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

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

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

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

3.5 *Thuê tài sản*

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 – 48 năm

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

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

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của công ty con phát sinh sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Cổ tức

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

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán căn hộ

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

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

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.17 Các bên liên quan

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

Chuyển nhượng cổ phần và mất quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – KL ("Sài Gòn – KL")

Từ ngày 30 tháng 9 năm 2022 đến ngày 18 tháng 10 năm 2022, Công ty đã chuyển nhượng 72% cổ phần trong Sài Gòn – KL cho các nhà đầu tư khác theo Hợp đồng nguyên tắc Chuyển nhượng cổ phần số 01-CNCP/2022/SGKL ký ngày 22 tháng 6 năm 2022 với tổng giá trị chuyển nhượng là 2.736.000.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Sài Gòn – KL được giảm từ 99,86% xuống 27,86%, và Sài Gòn – KL trở thành công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này *(Thuyết minh số 16)*.

Công ty đã ghi nhận khoản lãi là 1.362.738.155.569 VND từ việc chuyển nhượng này vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng *(Thuyết minh số 27)*.

Mua và thanh lý phần vốn góp trong Công ty Cổ phần Địa ốc Hòa Bình ("Địa ốc Hòa Bình")

Từ ngày 8 tháng 7 năm 2022 đến ngày 25 tháng 11 năm 2022, Công ty lần lượt đã mua tổng cộng 88,99% vốn góp trong Địa ốc Hòa Bình từ các cổ đông cũ với tổng giá mua là 1.290.355.000.000 VND. Theo đó, Địa ốc Hòa Bình trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Vào ngày 2 tháng 12 năm 2022, Công ty đã thanh lý toàn bộ 88,99% cổ phần trong Địa ốc Hòa Bình cho các nhà đầu tư khác theo các Hợp đồng Chuyển nhượng cổ phần số 23/2022/HĐCNCP/ĐOHB và số 24/2022/HĐCNCP/ĐOHB ký ngày 28 tháng 11 năm 2022 với tổng giá trị chuyển nhượng là 1.090.355.000.000 VND.

Công ty đã ghi nhận khoản lỗ là 200.000.000.000 VND từ việc thanh lý này vào chi phí hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng *(Thuyết minh số 28)*.

Đồng thời, Công ty không hợp nhất báo cáo tài chính của Địa ốc Hòa Bình do Công ty thanh lý khoản đầu tư này sau thời gian ngắn nắm giữ quyền kiểm soát.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	55.191.583	289.331.240
Tiền gửi ngân hàng	248.590.406.710	335.511.959.023
Các khoản tương đương tiền *(*)*	6.000.000.000	6.000.000.000
TỔNG CỘNG	**254.645.598.293**	**341.801.290.263**

(*) Số dư này thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng có kỳ hạn gốc là một tháng và hưởng lãi suất 3,5%/năm.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số cuối năm thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng bao gồm khoản có kỳ hạn gốc là mười hai tháng, hưởng lãi suất 7,9%/năm.

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**2.082.256.436.227**	**671.710.596.917**
Phải thu bên khác	2.064.913.860.692	613.998.629.660
- *Công ty TNHH Bất động sản IDK*	*308.000.000.000*	-
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR*	*306.000.000.000*	-
- *Công ty Cổ phần Bất động sản CDK*	*251.000.000.000*	-
- *Công ty Cổ phần Bất động sản BDK*	*230.000.000.000*	-
- *Công ty TNHH Bất động sản EDK*	*200.000.000.000*	-
- *Công ty TNHH Bất động sản HDK*	*154.400.000.000*	-
- *Công ty TNHH Bất động sản GDK*	*128.000.000.000*	-
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings*	*125.348.146.750*	*497.518.796.750*
- *Công ty TNHH Bất động sản Gemini*	*117.000.000.000*	-
- *Công ty TNHH Bất động sản Lyra*	*112.500.000.000*	-
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Thiên Minh*	*70.615.693.202*	*70.615.693.202*
- *Công ty TNHH Bất động sản Orion*	*16.950.000.000*	-
- *Khác*	*45.100.020.740*	*45.864.139.708*
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	17.342.575.535	57.711.967.257
Dài hạn	**-**	**1.028.000.000.000**
Phải thu bên khác	-	1.028.000.000.000
- *Công ty TNHH Bất động sản IDK*	-	*308.000.000.000*
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR*	-	*306.000.000.000*
- *Công ty Cổ phần Bất động sản CDK*	-	*251.000.000.000*
- *Công ty TNHH Bất động sản HDK*	-	*163.000.000.000*
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	-	-
TỔNG CỘNG	**2.082.256.436.227**	**1.699.710.596.917**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
GIÁ TRỊ THUẦN	**2.081.214.891.852**	**1.698.669.052.542**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trả trước cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng vốn và dự án	520.293.113.181	356.065.060.241
- Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm (i)	*300.000.000.000*	*200.000.000.000*
- Ông Võ Ngọc Châu (ii)	*150.000.000.000*	-
- Ông Nguyễn Cao Tiến (iii)	*51.000.000.000*	*51.000.000.000*
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	-	*85.771.947.060*
- Khác	*19.293.113.181*	*19.293.113.181*
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	178.934.648.207	178.934.648.207
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
Khác	9.251.856.387	5.498.253.665
TỔNG CỘNG	**778.707.984.142**	**610.726.328.480**

(i) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty Du lịch Biển Xanh theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng cổ phần ký ngày 6 tháng 12 năm 2021 và phụ lục hợp đồng ký ngày 18 tháng 1 năm 2022.

(ii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 8.845,3 m2 thuộc dự án Sông Hàn, Phường Thuận Phước, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất ký ngày 25 tháng 1 năm 2022.

(iii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong một công ty con mà sẽ được thành lập bởi Công ty TNHH Tài Tiến bằng cách góp vốn một lô đất có diện tích là 240.000 m2 tại Xã Phước Hòa, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Hợp đồng đặt cọc mua cổ phần ký ngày 1 tháng 10 năm 2020.

9. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**1.486.210.914.159**	**57.690.371.259**
Phải thu bên khác	120.951.969.889	47.690.371.259
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") (i)	*45.400.000.000*	*45.400.000.000*
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	*40.500.000.000*	-
- Ông Hoàng Hiệp Dũng (ii)	*30.000.000.000*	-
- Ký quỹ, ký cược	*1.383.011.700*	*409.876.000*
- Khác	*3.668.958.189*	*1.880.495.259*
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	1.365.258.944.270	10.000.000.000
Dài hạn	**1.294.985.270.759**	**1.108.035.294.786**
Phải thu bên khác	693.216.056.580	728.034.056.580
- Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (iii)	*265.070.000.000*	*299.888.000.000*
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (iv)	*223.000.000.000*	*223.000.000.000*
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (iv)	*200.000.000.000*	*200.000.000.000*
- Ký quỹ, ký cược	*5.146.056.580*	*5.146.056.580*
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	601.769.214.179	380.001.238.206
TỔNG CỘNG	**2.781.196.184.918**	**1.165.725.666.045**

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(i) Số dư thể hiện khoản phải thu còn lại phần vốn góp từ việc thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") liên quan đến việc phát triển dự án Millennium tọa lạc tại Số 132, Đường Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Số dư thể hiện khoản phải thu từ việc cho cá nhân mượn tiền liên quan đến dự án Khu du lịch Biển Xanh.

(iii) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại Xã Cửa Cạn, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và hưởng phần lợi nhuận được chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính nhưng không thấp hơn 20%/năm.

(iv) Số dư thể hiện các khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm xây dựng và phát triển dự án Cảng trung chuyển ICD tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và hưởng quỹ đất được chia sau khi dự án hoàn thành.

10. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bất động sản *(*)*	5.003.773.718.793	5.102.235.571.664
Hàng hóa	383.358.976	383.358.976
TỔNG CỘNG	**5.004.157.077.769**	**5.102.618.930.640**

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án The EverRich 2 *(i)*	3.597.838.254.668	3.603.774.811.610
Dự án The EverRich 3 *(i)*	877.196.187.469	876.296.187.469
Dự án Nhơn Hội - Bình Định	240.902.075.230	393.138.105.047
Dự án Bàu Cả - Quảng Ngãi	5.126.091.808	21.956.378.388
Các dự án khác	282.711.109.618	207.070.089.150
TỔNG CỘNG	**5.003.773.718.793**	**5.102.235.571.664**

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

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

Chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 0 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 57.793.983.244 VND).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**2.177.749.765**	**5.526.321.078**
Phí bảo hiểm	1.188.169.678	832.478.796
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	822.913.424	370.067.918
Công cụ, dụng cụ	-	3.850.009.675
Khác	166.666.663	473.764.689
Dài hạn	**938.913.235.545**	**940.766.630.686**
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 *(*)*	923.823.243.655	923.823.243.655
Phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
Chi phí cải tạo văn phòng	-	2.581.191.570
Khác	11.706.057.305	10.978.260.876
TỔNG CỘNG	**941.090.985.310**	**946.292.951.764**

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Máy móc, thiết bị	*Phương tiện vận tải*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Số đầu năm	5.017.358.593	32.332.237.177	37.349.595.770
Mua mới	290.867.000	4.544.628.178	4.835.495.178
Số cuối năm	5.308.225.593	36.876.865.355	42.185.090.948
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	*2.006.367.138*	*5.126.419.538*	*7.132.786.676*
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(3.404.942.971)	(16.024.862.292)	(19.429.805.263)
Khấu hao trong năm	(960.958.266)	(4.802.421.498)	(5.763.379.764)
Số cuối năm	(4.365.901.237)	(20.827.283.790)	(25.193.185.027)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	1.612.415.622	16.307.374.885	17.919.790.507
Số cuối năm	942.324.356	16.049.581.565	16.991.905.921

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Phần mềm máy tính
Nguyên giá	
Số đầu năm	13.258.734.596
Mua mới	1.151.321.700
Đầu tư XDCB hoàn thành	410.214.085
Số cuối năm	14.820.270.381
Trong đó:	
Đã hao mòn hết	*3.171.378.036*
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	(3.347.678.036)
Hao mòn trong năm	(3.723.058.326)
Số cuối năm	(7.070.736.362)
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	9.911.056.560
Số cuối năm	7.749.534.019

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Quyền sử dụng đất	*Nhà cửa, vật kiến trúc*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Số đầu năm và số cuối năm	7.306.972.991	68.357.297.281	75.664.270.272
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	-	(7.808.605.120)	(7.808.605.120)
Khấu hao trong năm	-	(1.536.119.040)	(1.536.119.040)
Số cuối năm	-	(9.344.724.160)	(9.344.724.160)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	7.306.972.991	60.548.692.161	67.855.665.152
Số cuối năm	7.306.972.991	59.012.573.121	66.319.546.112

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tòa nhà văn phòng *(*)*	520.489.371.229	456.678.769.440
Các dự án theo Thỏa thuận Xây dựng và Chuyển giao	84.548.334.054	84.325.923.095
Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP – SAP)	15.752.976.000	7.492.991.000
Khác	810.465.000	810.465.000
TỔNG CỘNG	**621.601.146.283**	**549.308.148.535**

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty *(Thuyết minh số 22)*.

Chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 23.603.232.878 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 26.747.843.833 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án.

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đầu tư vào công ty con *(Thuyết minh số 16.1)*	10.049.985.990.959	9.285.727.103.412
Đầu tư vào công ty liên kết *(Thuyết minh số 16.2)*	1.773.705.354.896	1.126.731.000.000
TỔNG CỘNG	**11.823.691.345.855**	**10.412.458.103.412**

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

16.1 Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	% sở hữu	*Số tiền VND*	*% sở hữu*	*Số tiền VND*
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	99,9	3.350.000.000.000	99	1.980.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Phát Đạt	68	2.040.000.000.000	68	2.040.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	99,5	1.871.709.990.959	99,5	1.871.709.990.959
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	99,34	1.360.000.000.000	99,34	1.360.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	99	461.835.000.000	99	461.835.000.000
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	99	393.624.000.000	99	393.624.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	99,9	300.000.000.000	99,9	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây	94	187.137.000.000	94	144.585.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt	51	85.680.000.000	51	85.680.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL		-	99	648.293.112.453
TỔNG CỘNG		**10.049.985.990.959**		**9.285.727.103.412**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Phát Đạt ("KCN Phát Đạt") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0316462970 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 8 năm 2020. KCN Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KCN Phát Đạt là kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải ("Bến Thành - Long Hải") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3500783805 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 1 tháng 3 năm 2007 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Bến Thành – Long Hải có trụ sở chính đăng ký tại Tỉnh lộ 44A, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Bến Thành – Long Hải là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Bến Thành - Long Hải là dự án Khu du lịch Bến Thành - Long Hải tại Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương ("Cao ốc Bình Dương") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3702710768 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 12 tháng 10 năm 2018 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Cao Ốc Bình Dương có trụ sở chính đăng ký tại Số 352, Đường XM2, Khu 3, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao Ốc Bình Dương là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Cao ốc Bình Dương là dự án Khu phức hợp Cao tầng Nguyễn Thị Minh Khai – Thuận An tại Tỉnh Bình Dương.

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

16.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity ("Serenity") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3502421310 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 3 năm 2020. Serenity có trụ sở chính đăng ký tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Serenity là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Serenity là dự án Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại Thị trấn Phước Hải, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường ("Bắc Cường") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0401370311 do Sở KH&ĐT Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16 tháng 7 năm 2010 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Bắc Cường có trụ sở chính đăng ký tại Số 223 - 225 Trần Phú, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính của Bắc Cường là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Bắc Cường là dự án Căn hộ khách sạn tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc ("ĐK Phú Quốc") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 1701522101 do Sở KH&ĐT Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Số 229, Đường 30/4, Khu phố 1, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình. Dự án chính hiện tại của ĐK Phú Quốc là dự án Cụm công nghiệp Hàm Ninh và Khu làng nghề - Trung tâm Xã Hàm Ninh tại Xã Hàm Ninh, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin ("Coinin") là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0313662185 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 2 năm 2016 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 10, Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình. Dự án chính hiện tại của Coinin là dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I trong khu công viên lịch sử văn hóa dân tộc tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây ("Ngô Mây") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 4101553978 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 19 tháng 11 năm 2019. Ngô Mây có trụ sở chính đăng ký tại Số 1, Đường Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của Ngô Mây là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Ngô Mây là dự án thương mại dịch vụ và khách sạn cao cấp tại Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty đã góp 187.137.000.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKDN là 1.053.270.000.000 VND.

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

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

16.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	% sở hữu	*Số tiền VND*	*% sở hữu*	*Số tiền VND*
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	49	1.117.200.000.000	49	1.117.200.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	27,86	643.448.247.896	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP	49	13.057.107.000	49	9.531.000.000
TỔNG CỘNG		**1.773.705.354.896**		**1.126.731.000.000**

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI ("BIDICI") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 4101576855 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 16 tháng 10 năm 2020. BIDICI có trụ sở chính đăng ký tại số 1 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BIDICI là kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL ("Sài Gòn - KL") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3700902915 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 29 tháng 4 năm 2008 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Sài Gòn - KL có trụ sở chính đăng ký tại 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, Việt Nam. Hoạt động chính của Sài Gòn - KL là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Sài Gòn - KL là dự án trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1 và Bình Dương 2 tại Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương ("dự án Astral City").

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP ("Công trình PĐP") là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Công trình PĐP có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công trình PĐP là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Công trình PĐP là dự án Xây dựng trung tâm thể dục thể thao Phan Đình Phùng tại số 8 Võ Văn Tần, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty đã góp 13.057.107.000 VND trên phần vốn điều lệ của Nhóm Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**132.325.557.729**	**137.031.700.560**
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	33.132.513.198	24.306.050.766
Công ty TNHH Một Thành viên Cơ khí và Xây dựng Thiên An	18.368.685.780	13.031.618.616
Công ty Cổ phần Xây Dựng Central	14.983.567.015	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	13.353.812.907	12.953.451.308
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	9.302.067.669	9.302.067.669
Khác	23.263.978.976	18.612.038.199
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	19.920.932.184	58.826.474.002
Dài hạn	**-**	**274.000.000.000**
Phải trả Ông Phạm Ngọc Dũng liên quan nhận chuyển nhượng vốn	-	274.000.000.000
TỔNG CỘNG	**132.325.557.729**	**411.031.700.560**

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty TNHH Bất động sản Vega *(i)*	938.000.000.000	-
Dự án Nhơn Hội – Bình Định *(ii)*	298.000.000.000	1.159.036.810.800
Dự án khác *(ii)*	3.363.636.364	13.710.383.390
TỔNG CỘNG	**1.239.363.636.364**	**1.172.747.194.190**

(i) Số dư thể hiện khoản nhận ứng trước từ việc chuyển nhượng sở hữu 27,86% cổ phần còn lại trong Sài Gòn – KL theo Hợp đồng Nguyên tắc Chuyển nhượng Cổ phần số 01-CNCP/2022/SGKL ngày 22 tháng 6 năm 2022.

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

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

VND

	Số đầu năm	*Tăng*	*Giảm*	*Số cuối năm*
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	265.658.879.411	306.563.962.999	(267.942.964.910)	304.279.877.500
Thuế giá trị gia tăng	12.528.701.711	1.839.670.474	(14.368.372.185)	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.980.474.197	29.143.867.258	(21.247.856.895)	9.876.484.560
Khác	1.112.394.665	6.422.633.159	(6.670.923.352)	864.104.472
TỔNG CỘNG	**281.280.449.984**	**343.970.133.890**	**(310.230.117.342)**	**315.020.466.532**
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp *(*)*	11.932.171.942	18.245.643.500	(24.827.815.442)	5.350.000.000
Thuế giá trị gia tăng	-	20.065.918.138	(5.946.875.415)	14.119.042.723
TỔNG CỘNG	**11.932.171.942**	**38.311.561.638**	**(30.774.690.857)**	**19.469.042.723**

(*) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí chuyển nhượng cổ phần *(*)*	369.046.587.076	-
Chi phí lãi vay	80.319.453.015	43.395.271.223
Chi phí xây dựng	24.935.352.773	36.000.000.000
Khác	9.436.485.701	10.708.305.126
TỔNG CỘNG	**483.737.878.565**	**90.103.576.349**

(*) Số dư thể hiện khoản tiền sử dụng đất dự kiến phải nộp ngân sách Nhà nước của dự án Astral City thuộc Công ty Sài Gòn - KL tương ứng với tỉ lệ mà Công ty đã chuyển nhượng theo Hợp đồng Nguyên tắc Chuyển nhượng Cổ phần Số 01-CNCP/2022/SGKL ngày 22 tháng 6 năm 2022 *(Thuyết minh số 4)*. Số tiền sử dụng đất dự kiến nộp này được tính theo đơn giá đất đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

21. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**5.807.370.761.020**	**7.601.190.918.841**
Phải trả theo HĐHTĐT – Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 *(*)*	5.547.433.656.616	5.547.433.656.616
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	189.039.636.475	1.934.559.338.559
Nhận ký quỹ, ký cược	26.200.000.000	95.250.000.000
HĐHTĐT - Dự án Nhơn Hội - Bình Định *(**)*	13.518.255.040	20.076.786.290
Khác	31.179.212.889	3.871.137.376
Dài hạn	**4.237.446.204.000**	**1.231.680.000.000**
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	4.237.446.204.000	1.231.680.000.000
TỔNG CỘNG	**10.044.816.965.020**	**8.832.870.918.841**

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

a. Big Gain/Dynamic có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Công ty đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác.

b. Các bên có thể nhận được phần lợi nhuận phát sinh từ dự án được phân chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính của mỗi bên theo nội dung quyết toán được thống nhất.

c. Sau khi Công ty được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với khu đất của dự án, Big Gain/Dynamic có quyền chọn mua và Công ty có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Công ty trong hoạt động hợp tác đầu tư này với giá tương đương với 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Công ty cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.

d. Khi các điều kiện pháp lý của dự án được đáp ứng theo luật định, Công ty có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác này cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Big Gain/Dynamic cộng với một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

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

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

22. VAY

VND

	Số đầu năm	*Tăng*	*Giảm*	*Phân loại lại*	*Chênh lệch tỷ giá hối đoái*	*Số cuối năm*
Ngắn hạn	**726.850.000.000**	**1.190.089.450.161**	**(1.514.935.115.201)**	**2.242.462.503.506**	**-**	**2.644.466.838.466**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 22.1)*	177.500.000.000	859.439.450.161	(954.935.115.201)	28.000.000.000	-	110.004.334.960
Trái phiếu *(Thuyết minh số 22.2)*	229.350.000.000	650.000.000	(230.000.000.000)	2.214.462.503.506	-	2.214.462.503.506
Vay bên khác *(Thuyết minh số 22.3)*	320.000.000.000	330.000.000.000	(330.000.000.000)	-	-	320.000.000.000
Dài hạn	**2.336.594.791.672**	**1.822.507.011.834**	**(651.056.800.000)**	**(2.242.462.503.506)**	**24.330.000.000**	**1.289.912.500.000**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 22.1)*	210.000.000.000	-	-	(28.000.000.000)	-	182.000.000.000
Trái phiếu *(Thuyết minh số 22.2)*	2.126.594.791.672	758.080.711.834	(374.550.500.000)	(2.214.462.503.506)	-	295.662.500.000
Vay bên khác *(Thuyết minh số 22.3)*	-	1.064.426.300.000	(276.506.300.000)	-	24.330.000.000	812.250.000.000
TỔNG CỘNG	**3.063.444.791.672**	**3.012.596.461.995**	**(2.165.991.915.201)**	**-**	**24.330.000.000**	**3.934.379.338.466**

22. VAY (tiếp theo)

22.1 *Vay ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Số cuối năm* *VND*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất* *%/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	210.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2023 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định					
Khoản vay 1	82.004.334.960	Từ ngày 14 tháng 1 năm 2023 đến ngày 6 tháng 7 năm 2023	Tài trợ nhu cầu vốn lưu động	8,6	4.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	**292.004.334.960**				
Trong đó:					
Ngắn hạn	*110.004.334.960*				
Dài hạn	*182.000.000.000*				

22. VAY (tiếp theo)

22.2 *Trái phiếu*

Chi tiết các trái phiếu phát hành với mục đích là tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con được trình bày như sau:

	Số cuối năm	*Kỳ hạn trả gốc*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND		*%/năm*	
Trái phiếu 1	399.499.999.993	Ngày 2 tháng 2 năm 2023	13	18.980.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Trái phiếu 2	147.339.666.676	Ngày 28 tháng 4 năm 2023	13	11.320.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Toàn bộ cổ phần sở hữu bởi các cổ đông, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của Công ty Cổ phần Du lịch Quang Hải
Trái phiếu 3	129.333.333.324	Ngày 7 tháng 5 năm 2023	13	6.400.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Trái phiếu 4	198.198.958.339	Ngày 11 tháng 8 năm 2023	13	20.380.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Tỉnh Bình Định và Tỉnh Quảng Ngãi
Trái phiếu 5	266.887.499.999	Ngày 24 tháng 9 năm 2023	13	15.720.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Trái phiếu 6	283.703.045.175	Ngày 2 tháng 12 năm 2023	12	27.660.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Trái phiếu 7	294.500.000.000	Ngày 8 tháng 12 năm 2023	12	14.227.052 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phước Hải, Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

22. VAY (tiếp theo)

22.2 *Trái phiếu* (tiếp theo)

	Số cuối năm *VND*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Lãi suất* *%/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Trái phiếu 8	495.000.000.000	Ngày 23 tháng 12 năm 2023	12	21.341.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phước Hải, Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu
Trái phiếu 9	295.662.500.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2024	11,2	16.918.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	**2.510.125.003.506**			
Trong đó:				
Ngắn hạn	*2.214.462.503.506*			
Dài hạn	*295.662.500.000*			

Vào ngày 17 tháng 1 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc mua lại các lô trái phiếu trước hạn theo Quyết định Hội đồng Quản trị Số 01/2023/QĐ-HĐQT ngày 12 tháng 1 năm 2023. Theo đó, kết quả của các lô trái phiếu được mua lại trước hạn được thể hiện chi tiết như sau:

Mã trái phiếu	*Mệnh giá đang lưu hành (VND)*	*Giá trị mua lại (VND)*	*Giá trị còn lại (VND)*	*Ngày đáo hạn*
Trái phiếu 1	400.000.000.000	400.000.000.000	-	Ngày 2 tháng 2 năm 2023
Trái phiếu 3	130.000.000.000	65.000.000.000	65.000.000.000	Ngày 7 tháng 5 năm 2023
Trái phiếu 5	270.000.000.000	135.000.000.000	135.000.000.000	Ngày 24 tháng 9 năm 2023
Trái phiếu 6	286.300.000.000	143.300.000.000	143.000.000.000	Ngày 2 tháng 12 năm 2023
Trái phiếu 9	300.000.000.000	150.100.000.000	149.900.000.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2024
TỔNG CỘNG	**1.386.300.000.000**	**893.400.000.000**	**492.900.000.000**	

22. VAY (tiếp theo)

22.3 *Vay bên khác*

Bên cho vay	*Số cuối năm*		*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND	*USD*			*%/năm*	
Ông Vũ Dương Hiền						
Khoản vay 1	120.000.000.000		Ngày 07 tháng 07 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	12	6.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông; và Quyền sở hữu các căn hộ hình thành trong tương lai tại TP Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Phát Đạt						
Khoản vay 1	101.700.000.000		Ngày 25 tháng 10 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	14,6	Tín chấp
Công ty Tài chính TNHH MTV Mirae Asset (Việt Nam)						
Khoản vay 1	100.000.000.000		Ngày 15 tháng 5 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	10,5	14.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ông Đoàn Đức Luyện						
Khoản vay 1	100.000.000.000		Ngày 07 tháng 07 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	12	5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông; và Quyền sở hữu các căn hộ hình thành trong tương lai tại TP Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định

22. VAY (tiếp theo)

22.3 *Vay bên khác* (tiếp theo)

Bên cho vay	*Số cuối năm*		*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND	*USD*			*%/năm*	
ACA Vietnam Real Estate III LP ("ACA")						
Khoản vay 1 (*)	710.550.000.000	30.000.000	Ngày 23 tháng 3 năm 2025	Tài trợ các dự án của công ty con	8	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**1.132.250.000.000**	**30.000.000**				

Trong đó:

Ngắn hạn	*320.000.000.000*
Dài hạn	*812.250.000.000*

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

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	9.407.567.299	2.675.271.400
Tăng	40.661.666.667	40.260.000.000
Giảm	(21.541.575.218)	(33.527.704.101)
Số cuối năm	**28.527.658.748**	**9.407.567.299**

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước					
Số đầu năm	3.961.698.970.000	11.680.300.000	155.013.584.076	975.934.055.101	5.104.326.909.177
Phát hành cổ phiếu	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-	120.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.881.021.048.229	1.881.021.048.229
Phân phối lợi nhuận	-	-	24.400.000.000	(24.400.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(24.400.000.000)	(24.400.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	906.020.190.000	-	-	(906.020.190.000)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(15.860.000.000)	(15.860.000.000)
Số cuối năm	4.927.719.160.000	71.680.300.000	179.413.584.076	1.886.274.913.330	7.065.087.957.406
Năm nay					
Số đầu năm	4.927.719.160.000	71.680.300.000	179.413.584.076	1.886.274.913.330	7.065.087.957.406
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.199.312.954.720	1.199.312.954.720
Phân phối lợi nhuận	-	-	27.970.000.000	(27.970.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi		-	-	(27.970.000.000)	(27.970.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (*)	1.788.743.030.000	-	-	(1.788.743.030.000)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(12.691.666.667)	(12.691.666.667)
Số cuối năm	6.716.462.190.000	71.680.300.000	207.383.584.076	1.228.213.171.383	8.223.739.245.459

(*) Vào ngày 21 tháng 4 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 178.874.303 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2022 ngày 26 tháng 3 năm 2022 và Quyết định của HĐQT số 10/2022/QĐ-HĐQT ngày 28 tháng 3 năm 2022. Vào ngày 13 tháng 5 năm 2022, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 33 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 4.927.719.160.000 VND lên 6.716.462.190.000 VND.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	4.927.719.160.000	3.961.698.970.000
Tăng trong năm	1.788.743.030.000	966.020.190.000
Số cuối năm	6.716.462.190.000	4.927.719.160.000
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố	1.788.743.030.000	906.020.190.000
Cổ tức đã trả	1.788.743.030.000	906.071.601.600
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021: 363 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu hiện hữu (2020: 1 cổ phiếu/10 cổ phiếu hiện hữu và 117 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu hiện hữu)	*1.788.743.030.000*	*906.020.190.000*
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2019: 1.200 VND/cổ phiếu	-	*51.411.600*

24.3 *Cổ phiếu*

	Số lượng	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cổ phiếu đăng ký phát hành	**671.646.219**	**492.771.916**
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	**671.646.219**	**492.771.916**
Cổ phiếu phổ thông	*671.646.219*	*492.771.916*
Cổ phiếu đang lưu hành	**671.646.219**	**492.771.916**
Cổ phiếu phổ thông	*671.646.219*	*492.771.916*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu).

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1.519.363.948.614**	**3.789.750.383.150**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng đất	*1.481.236.814.348*	*3.758.622.428.273*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*28.109.154.253*	*18.006.004.879*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	*9.517.980.013*	*6.646.949.998*
Doanh thu chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	*500.000.000*	*6.475.000.000*
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	*1.504.496.389.845*	*3.442.671.231.288*
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 32)	*14.867.558.769*	*347.079.151.862*

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn chuyển nhượng đất	211.233.543.985	1.000.845.615.802
Giá vốn dịch vụ cung cấp	26.542.915.014	17.104.819.500
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	4.233.554.116	3.881.720.734
Giá vốn chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	82.191.770	1.397.260.090
TỔNG CỘNG	**242.092.204.885**	**1.023.229.416.126**

27. DOANH THU TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi do thanh lý khoản đầu tư *(Thuyết minh số 4)*	1.362.738.155.569	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.582.388.165	3.685.575.363
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	2.542.500.000
TOTAL	**1.366.320.543.734**	**6.228.075.363**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	616.934.415.450	148.845.992.473
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư *(Thuyết minh số 4)*	200.000.000.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu	29.630.711.834	6.291.720.627
Lỗ chênh lệch tỷ giá	24.330.656.415	-
Khác	-	53.129.000
TỔNG CỘNG	**870.895.783.699**	**155.190.842.100**

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng	**16.587.960.783**	**18.007.966.070**
Chi phí quảng cáo	10.636.363.021	11.271.686.338
Lương nhân viên	4.978.838.594	5.470.369.110
Phí hoa hồng môi giới	377.383.438	583.825.084
Khác	595.375.730	682.085.538
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**254.300.551.236**	**208.433.720.489**
Lương nhân viên	125.979.069.230	108.506.205.793
Chi phí dịch vụ mua ngoài	90.142.406.573	72.578.709.125
Khấu hao và hao mòn	8.106.907.830	4.754.144.297
Khác	30.072.167.603	22.594.661.274
TỔNG CỘNG	**270.888.512.019**	**226.441.686.559**

30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí xây dựng	231.446.829.665	239.550.399.982
Lương nhân viên	130.957.907.824	113.976.574.903
Chi phí dịch vụ mua ngoài	101.156.153.032	84.434.220.547
Chi phí lãi vay *(Thuyết minh số 10 và 15)*	23.603.232.878	84.541.827.077
Khấu hao và hao mòn *(Thuyết minh số 12, 13 và 14)*	11.022.557.130	7.669.793.597
Khác	30.667.543.333	23.276.746.812
TỔNG CỘNG	**528.854.223.862**	**553.449.562.918**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	306.563.962.999	484.357.894.838
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(4.987.070.555)	-
TỔNG CỘNG	**301.576.892.444**	**484.357.894.838**

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**1.500.889.847.164**	**2.365.378.943.067**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	300.177.969.433	473.075.788.613
Điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	1.398.923.011	11.282.106.225
Chi phí thuế TNDN	**301.576.892.444**	**484.357.894.838**

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng*	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*	*Năm nay*	*Năm trước*
Chi phí phải trả	4.987.070.555	-	4.987.070.555	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	***4.987.070.555***	-		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			***4.987.070.555***	-

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT
KCN Phát Đạt	Công ty con
Bến Thành - Long Hải	Công ty con
Cao ốc Bình Dương	Công ty con
Serenity	Công ty con
Bắc Cường	Công ty con
ĐK Phú Quốc	Công ty con
Coinin	Công ty con
Ngô Mây	Công ty con
KDDV Phát Đạt	Công ty con
Cao ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp
Cao ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp
Sài Gòn - KL	Công ty liên kết
BIDICI	Công ty liên kết
Công trình PĐP	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN ("AKYN")	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng ("Phú Mỹ Hưng")	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC ("BDSC")	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế QHXH TMDV Huy Khương ("Huy Khương")	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Khu du lịch Nghỉ dưỡng A	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền Vững	Bên liên quan của Thành viên HĐQT

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

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Sài Gòn – KL	Công ty liên kết	Tạm ứng phát triển dự án	3.920.751.000.000	1.610.233.000.000
		Thu tạm ứng phát triển dự án	1.746.540.000.000	1.936.211.652.932
		Phải trả từ chuyển nhượng cổ phần	369.046.587.076	-
		Cung cấp dịch vụ	7.079.235.907	4.874.245.443
Bến Thành – Long Hải	Công ty con	Góp vốn	1.370.000.000.000	-
		Mượn tiền	1.370.000.000.000	-
		Lãi tiền vay	30.697.029.268	-
		Tạm ứng phát triển dự án	2.553.728.000	4.124.950.000
		Hoàn tạm ứng phát triển dự án	6.993.704.000	-
		Hoàn tiền mượn	390.092.000	-
Ngô Mây	Công ty con	Mượn tiền	220.000.000.000	-
		Hoàn tiền mượn	220.000.000.000	-
		Góp vốn	42.552.000.000	10.860.000.000
		Cung cấp dịch vụ	2.303.369.073	-
Cao Ốc Bình Dương	Công ty con	Hoàn tiền mượn	338.677.338.559	2.948.652.400
		Mượn tiền	70.000.000.000	271.625.990.959
		Tạm ứng phát triển dự án	46.961.161.441	-
		Lãi tiền vay	6.566.095.426	-
		Góp vốn	-	271.709.990.959
Bắc Cường	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	338.034.000.000	-
		Hoàn tạm ứng phát triển dự án	220.000.000.000	-
Serenity	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	268.014.000.000	7.715.276.326
		Cung cấp dịch vụ	4.084.916.024	451.530.967
		Hoàn tạm ứng phát triển dự án	3.700.000.000	-
AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Mượn tiền	161.100.000.000	-
		Hoàn tiền mượn	114.701.000.000	-
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	50.000.000.000	50.000.000.000
		Thu hồi khoản đầu tư	40.000.000.000	10.000.000.000
		Cung cấp dịch vụ	-	375.000.000

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

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
KCN Phát Đạt	Công ty con	Lãi tiền vay	101.014.978.082	-
		Hoàn tiền mượn	12.290.000.000	11.620.000.000
		Cung cấp dịch vụ	23.450.000	-
		Góp vốn	-	1.577.600.000.000
KDDV Phát Đạt	Công ty con	Hoàn tiền mượn	20.996.000.000	1.718.000.000
		Mượn tiền	15.000.000.000	85.600.000.000
		Lãi tiền vay	3.962.533.699	-
		Cung cấp dịch vụ	43.014.000	-
		Góp vốn	-	85.680.000.000
Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	16.946.127.600	39.975.000.000
		Cung cấp dịch vụ	232.589.100	-
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	Mượn tiền	14.000.000.000	910.989.683.997
		Hoàn tiền mượn	14.000.000.000	911.097.834.226
		Tạm ứng	-	621.280.121.149
		Thu tạm ứng	-	621.280.121.149
Công trình PĐP	Công ty liên kết	Góp vốn	3.526.107.000	3.464.000.000
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tiền lãi đầu tư	1.860.572.975	2.034.891.672
		Tạm ứng phát triển dự án	371.000.000	834.000.000
		Cung cấp dịch vụ	-	50.400.906
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Mua dịch vụ	1.371.000.000	1.650.000.000
Cao Ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Cung cấp dịch vụ	1.100.984.665	-
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Hoàn trả đặt cọc	800.000.000	-
		Thu tiền mua cổ phiếu	-	35.672.000.000

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

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch	Hoàn trả đặt cọc	800.000.000	-
		Thu tiền mua cổ phiếu	-	20.794.000.000
		Chuyển nhượng bất động sản	-	6.327.974.546
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	Hoàn trả đặt cọc	800.000.000	-
Huy Khương	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Phí dịch vụ tư vấn	535.997.782	-
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Hoàn trả đặt cọc	400.000.000	-
		Thu tiền mua cổ phiếu	-	12.000.000.000
		Chuyển nhượng bất động sản	-	8.764.080.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Hoàn trả đặt cọc	400.000.000	-
BIDICI	Công ty liên kết	Hoàn tiền mượn	46.000.000	335.100.000.000
		Chuyển nhượng đất	-	335.000.000.000
		Góp vốn	-	24.500.000.000
		Mượn tiền	-	20.950.000.000
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	Thu tiền mua cổ phiếu	-	6.000.000.000
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	Thu tiền mua cổ phiếu	-	2.000.000.000
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu	-	2.600.000.000
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu	-	1.600.000.000
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu	-	1.600.000.000

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

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

VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Năm nay	*Năm trước*
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	11.971.777.692	9.231.116.922
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch	5.002.507.692	5.926.712.308
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	1.030.000.000	980.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	986.111.111	1.092.786.667
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	980.000.000	880.000.000
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT	980.000.000	880.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	980.000.000	880.000.000
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	791.666.667	750.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	7.705.135.288	5.858.170.769
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	3.210.606.731	1.843.923.077
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	2.054.309.327	-
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc	1.428.183.590	1.764.615.385
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	1.082.769.444	-
Ông Vũ Kim Điền	Phó Tổng Giám đốc	691.719.711	-
Bà Trang Thanh Minh Thư	Phó Tổng Giám đốc	636.713.461	-
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	406.256.923	2.606.862.115
Bà Ngô Thúy Vân	Kế toán trưởng	465.056.090	-
Bà Lê Thị Thu Hương	Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng	481.153.846	-
Bà Nguyễn Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng	491.947.143	554.007.142
Bà Vũ Quỳnh Hoa	Kế toán trưởng	-	624.451.905
Ông Phan Huy Hân	Người phụ trách quản trị	1.080.485.832	935.498.333
Bà Trần Thị Hoài An	Người phụ trách quản trị	436.272.696	635.007.168
TỔNG CỘNG		**42.892.673.244**	**35.443.151.791**

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

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Sài Gòn – KL	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	7.645.574.780	5.361.669.987
Serenity	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	4.411.709.306	496.684.064
Ngô Mây	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	2.487.638.599	-
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.357.393.184	1.441.113.206
Cao ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Cung cấp dịch vụ	1.189.063.438	-
Coinin	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	251.196.228	-
AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng cổ phần	-	50.000.000.000
		Cung cấp dịch vụ	-	412.500.000
			17.342.575.535	**57.711.967.257**
Phải thu ngắn hạn khác				
Sài Gòn – KL	Công ty liên kết	Cho mượn	1.365.258.944.270	-
AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	-	10.000.000.000
			1.365.258.944.270	**10.000.000.000**

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

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu dài hạn khác				
Serenity	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	272.029.276.326	7.715.276.326
Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	123.122.876.412	106.176.748.812
Bắc Cường	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	118.307.000.000	273.000.000
Cao Ốc Bình Dương	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	46.961.161.441	-
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	41.348.900.000	40.977.900.000
Sài Gòn – KL	Công ty liên kết	Tạm ứng phát triển dự án	-	190.418.337.068
AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	-	30.000.000.000
Bến Thành – Long Hải	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	-	4.439.976.000
			601.769.214.179	**380.001.238.206**
Phải trả người bán ngắn hạn				
Phú Mỹ Hưng	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Mua căn hộ	19.626.474.002	58.826.474.002
Huy Khương	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Mua dịch vụ	294.458.182	-
			19.920.932.184	**58.826.474.002**

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

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải trả ngắn hạn khác				
KCN Phát Đạt	Công ty con	Lãi đi vay	101.014.978.082	-
		Mượn tiền	-	1.577.600.000.000
AYKN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch	Mượn tiền	46.399.000.000	-
Bến Thành Long Hải	Công ty con	Lãi đi vay	30.697.029.268	-
Cao Óc Bình Dương	Công ty con	Lãi đi vay	6.566.095.426	-
		Mượn tiền	-	268.677.338.559
KDDV Phát Đạt	Công ty con	Lãi đi vay	3.962.533.699	-
		Mượn tiền	-	83.882.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	800.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	-	800.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	-	400.000.000
			189.039.636.475	**1.934.559.338.559**
Phải trả dài hạn khác				
KCN Phát Đạt	Công ty con	Mượn tiền	2.014.890.000.000	449.580.000.000
Bến Thành Long Hải	Công ty con	Mượn tiền	1.362.616.204.000	-
BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền	782.054.000.000	782.100.000.000
KDDV Phát Đạt	Công ty con	Mượn tiền	77.886.000.000	-
			4.237.446.204.000	**1.231.680.000.000**

33. CÁC CAM KẾT

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

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cam kết xây dựng các dự án	644.300.077.512	1.242.167.092.125
Cam kết góp vốn	1.235.005.893.000	1.246.266.000.000
Ngô Mây	*866.133.000.000*	*908.685.000.000*
Đoàn Ánh Dương	*234.930.000.000*	*200.112.000.000*
Công trình PĐP	*133.942.893.000*	*137.469.000.000*
TỔNG CỘNG	**1.879.305.970.512**	**2.488.433.092.125**

33.2 *Cam kết thuê hoạt động*

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	19.912.655.700	19.912.655.700
Trên 1 đến 5 năm	21.572.043.675	41.484.699.375
TỔNG CỘNG	**41.484.699.375**	**61.397.355.075**

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

Theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 06/2023/QĐ-HĐQT ngày 13 tháng 2 năm 2023, Hội đồng Quản trị đã chấp thuận việc mua thêm 18.000 cổ phần tương đương với 180.000.000 VND trong tổng số 15.000.000 cổ phần tương đương với 150.000.000.000 VND phát hành cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt ("KDDV Phát Đạt"). Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong KDDV Phát Đạt được giảm từ 51% xuống 27%, và KDDV Phát Đạt trở thành công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này

Theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 09/2023/QĐ-HĐQT ngày 27 tháng 2 năm 2023, Hội đồng Quản trị đã chấp thuận việc mua thêm toàn bộ số cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường ("Bắc Cường") với số lượng 29.700.000 cổ phần tương đương với 297.000.000.000 VND. Theo đó, số lượng cổ phần của Công ty trong Bắc Cường sẽ tăng từ 19.800.000 cổ phần lên 49.500.000 cổ phần kể từ ngày này.

Theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 12/2023/QĐ-HĐQT ngày 29 tháng 3 năm 2023, Hội đồng Quản trị đã chấp thuận việc mua lại cổ phần của các cổ đông sáng lập tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Phát Đạt ("KCN Phát Đạt") với tổng số lượng 63.600.000 cổ phần tương đương 636.000.000.000 VND. Theo đó, số lượng cổ phần của Công ty trong KCN Phát Đạt sẽ tăng từ 136.000.000 cổ phần lên 199.600.000 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty trong KCN Phát Đạt tăng từ 68% lên đến 99,8% kể từ ngày này.

Ngoài các sự kiện nêu trên và sự kiện được nêu tại Thuyết minh số 22.2, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Võ Hoàng Tú	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

M.S.D.N: 0309493756 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Ái Linh

EY
Building a better working world

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 53

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

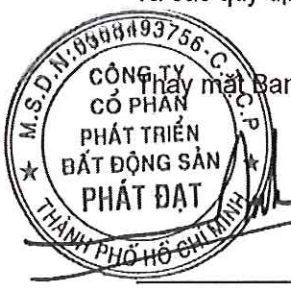
- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

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

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

Số tham chiếu: 66919007/22986428-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty") được lập ngày 1 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 53, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**16.916.369.227.862**	**18.216.542.992.545**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***505.106.794.464***	***261.762.460.542***
111	1. Tiền		505.106.594.464	255.762.460.542
112	2. Các khoản tương đương tiền		200.000	6.000.000.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***15.370.299.200***	***9.370.299.200***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	15.370.299.200	9.370.299.200
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***4.114.801.234.933***	***5.649.830.393.200***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	2.311.498.091.152	2.076.872.008.346
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	884.525.552.477	976.276.816.642
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	928.819.135.679	2.597.723.112.587
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(10.041.544.375)	(1.041.544.375)
140	***IV. Hàng tồn kho***		***12.199.560.056.415***	***12.181.241.340.224***
141	1. Hàng tồn kho	10	12.199.560.056.415	12.181.241.340.224
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***81.530.842.850***	***114.338.499.379***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		5.089.012.941	33.744.378.293
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	19	76.441.829.909	75.245.801.086
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	-	5.348.320.000

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

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**4.151.453.437.647**	**4.626.752.514.617**
210	***I. Phải thu dài hạn***		***733.226.788.580***	***731.764.056.580***
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	733.226.788.580	731.764.056.580
220	***II. Tài sản cố định***		***27.038.307.984***	***38.159.996.196***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	23.171.738.081	30.410.462.177
222	Nguyên giá		78.837.654.237	78.876.512.437
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(55.665.916.156)	(48.466.050.260)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	3.866.569.903	7.749.534.019
228	Nguyên giá		15.006.259.881	15.006.259.881
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.139.689.978)	(7.256.725.862)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***14***	***64.783.427.072***	***66.319.546.112***
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(10.880.843.200)	(9.344.724.160)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***1.169.510.498.408***	***1.052.153.293.147***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	1.169.510.498.408	1.052.153.293.147
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***1.201.750.674.685***	***1.776.215.637.325***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16	1.198.940.674.685	1.773.405.637.325
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	2.810.000.000	2.810.000.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***955.143.740.918***	***962.139.985.257***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	947.189.699.716	954.158.573.547
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	7.954.041.202	7.981.411.710
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**21.067.822.665.509**	**22.843.295.507.162**

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

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**11.488.430.754.796**	**13.582.765.739.708**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***9.176.987.250.177***	***11.028.794.139.708***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	243.382.646.786	456.503.036.903
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	3.591.009.091	1.239.363.636.364
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	197.887.405.481	341.253.479.545
314	4. Phải trả người lao động		9.026.702.743	11.407.127.175
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	141.887.102.558	484.106.089.523
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.064.373.327	3.201.225.865
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	7.739.566.208.040	5.796.465.047.119
320	8. Vay ngắn hạn	22	814.680.676.017	2.667.966.838.466
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	23.901.126.134	28.527.658.748
330	***II. Nợ dài hạn***		***2.311.443.504.619***	***2.553.971.600.000***
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	20.955.100.000	782.059.100.000
338	2. Vay dài hạn	22	2.290.488.404.619	1.771.912.500.000
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**9.579.391.910.713**	**9.260.529.767.454**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***9.579.391.910.713***	***9.260.529.767.454***
411	1. Vốn cổ phần	24.1	7.388.108.400.000	6.716.462.190.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*7.388.108.400.000*	*6.716.462.190.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	71.120.900.000	71.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	230.128.842.335	207.383.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	1.831.862.790.140	1.155.081.291.069
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*1.068.198.148.476*	*23.050.044.780*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*763.664.641.664*	*1.132.031.246.289*
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	58.170.978.238	1.109.922.402.309
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**21.067.822.665.509**	**22.843.295.507.162**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Phạm Thị Đoàn Dung	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

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

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
10	**1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	26	**617.515.216.109**	**1.504.574.748.971**
11	**2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	27	**(73.816.280.440)**	**(227.303.005.242)**
20	**3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**543.698.935.669**	**1.277.271.743.729**
21	**4. Doanh thu hoạt động tài chính**	28	**952.218.319.140**	**1.371.607.378.618**
22	**5. Chi phí tài chính**	29	**(399.487.766.179)**	**(759.741.957.526)**
23	*-Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(344.195.510.199)*	*(505.710.829.277)*
24	**6. Phần lỗ trong công ty liên kết**	16	**(23.206.073.397)**	**(56.311.120)**
25	**7. Chi phí bán hàng**	30	**(14.473.776.877)**	**(26.251.976.329)**
26	**8. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	30	**(199.438.960.009)**	**(274.502.329.387)**
30	**9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**859.310.678.347**	**1.588.326.547.985**
31	**10. Thu nhập khác**	31	**70.345.130.592**	**2.922.423.724**
32	**11. Chi phí khác**	32	**(40.295.629.377)**	**(108.867.907.723)**
40	**12. Lỗ khác**		**30.049.501.215**	**(105.945.483.999)**
50	**13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**889.360.179.562**	**1.482.381.063.986**
51	**14. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	34.1	**(206.830.818.233)**	**(329.052.384.945)**
52	**15. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	34.1	**(27.370.508)**	**7.303.451.453**
60	**16. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**682.501.990.821**	**1.160.632.130.494**
61	**17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ**		**684.058.609.709**	**1.137.262.912.956**
62	**18. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**(1.556.618.888)**	**23.369.217.538**
70	**19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)**	36	**1.003**	**1.685**
71	**20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)**	36	**1.003**	**1.685**

Phạm Thị Đoàn Dung	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

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

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**889.360.179.562**	**1.482.381.063.986**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12, 13, 14	12.685.366.336	13.990.105.797
03	Các khoản dự phòng		9.000.000.000	-
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		22.215.948.341	24.398.706.415
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(929.012.245.743)	(1.069.612.009.925)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		377.038.206.693	535.341.541.111
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**381.287.455.189**	**986.499.407.384**
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		2.465.297.049.896	(2.674.242.178.686)
10	Tăng hàng tồn kho		(26.330.423.822)	(1.627.042.818.804)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(1.647.478.743.227)	357.835.219.735
12	Tăng chi phí trả trước		(939.932.083)	(35.969.853.266)
14	Tiền lãi vay đã trả		(415.876.206.180)	(502.929.328.313)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(321.418.299.445)	(261.360.792.968)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(9.146.532.614)	(21.541.575.218)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh**		**425.394.367.714**	**(3.778.751.920.136)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(104.996.189.297)	(80.901.043.000)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		(6.000.000.000)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(3.843.000.000)	(1.817.881.107.000)
26	Thu hồi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		600.446.039.551	4.475.173.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		4.218.863.784	8.529.439.509
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**489.825.714.038**	**2.584.920.289.509**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	24.1, 25	682.136.810.000	2.590.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		1.748.544.938.370	3.249.015.250.161
34	Tiền trả nợ gốc vay		(3.102.557.496.200)	(2.290.041.415.201)
40	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính**		**(671.875.747.830)**	**961.563.834.960**

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

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**243.344.333.922**	**(232.267.795.667)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**261.762.460.542**	**494.030.256.209**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**505.106.794.464**	**261.762.460.542**

Phạm Thị Đoàn Dung	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 257 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 355).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 7 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty. Chi tiết các công ty con này như sau:

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Coinin là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0313662185 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 2 năm 2016 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 10, Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 94% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty con này.

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99,5% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Serenity là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3502421310 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 3 năm 2020 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Serenity có trụ sở chính đăng ký tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Serenity là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 99,34% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Hòa Phú ("Cao Ốc Hòa Phú")

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty nắm giữ 99.4% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty nắm giữ 99.4% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Ngoài ra, Nhóm Công ty có 3 công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.3 *Các khoản phải thu* (tiếp theo)

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

3.4 *Tài sản cố định*

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

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

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

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

3.5 *Thuê tài sản*

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	6 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3 – 6 năm
Thiết bị văn phòng	6 – 8 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 – 48 năm

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

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

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

3.8 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

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

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

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

3.11 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

Cổ tức

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán căn hộ

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

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

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

3.17 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất,

ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

3.18 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

3.19 *Thông tin theo bộ phận*

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

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

3.20 *Các bên liên quan*

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

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

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

Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản lãi là 527.376.435.697 VND từ việc chuyển nhượng này vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất *(Thuyết minh số 28)*.

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

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

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

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

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

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

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2023, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 31,8% quyền sở hữu trong KCN Phát Đạt từ cổ đông không kiểm soát với giá mua thêm là 636.000.000.000 VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại KCN Phát Đạt từ 68% lên 99,8%. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của KCN Phát Đạt tại ngày mua là 2.062.855.810.125 VND, và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng do mua thêm là 655.988.147.621 VND. Chênh lệch 19.988.147.621 VND giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối *(Thuyết minh số 24.1)*.

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

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

4.5 Chuyển nhượng cổ phần trong KCN Phát Đạt

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

Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản lãi là 415.000.000.000 VND từ việc chuyển nhượng này vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng *(Thuyết minh số 28)*.

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	40.281.924	115.021.637
Tiền gửi ngân hàng *(*)*	505.066.312.540	255.647.438.905
Các khoản tương đương tiền *(**)*	200.000	6.000.000.000
TỔNG CỘNG	**505.106.794.464**	**261.762.460.542**

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

(**) Số dư này thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng có kỳ hạn gốc là một tuần và hưởng lãi suất 0,5%/năm

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số cuối năm thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng có kỳ hạn gốc từ sáu đến mười hai tháng, hưởng lãi suất dao động từ 5,5% đến 7,2%/năm và có kỳ hạn gốc là hai mươi bốn tháng, hưởng lãi suất 5,59%/năm.

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu các bên khác	2.311.498.091.152	2.069.226.433.566
- *Công ty TNHH Bất động sản IDK*	*308.000.000.000*	*308.000.000.000*
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR*	*306.000.000.000*	*306.000.000.000*
- *Công ty Cổ phần Bất động sản CDK*	*251.000.000.000*	*251.000.000.000*
- *Công ty Cổ phần Bất động sản ADK*	*237.000.000.000*	-
- *Công ty Cổ phần Bất động sản BDK*	*230.000.000.000*	*230.000.000.000*
- *Công ty TNHH Bất động sản EDK*	*200.000.000.000*	*200.000.000.000*
- *Công ty TNHH Bất động sản HDK*	*154.400.000.000*	*154.400.000.000*
- *Công ty TNHH Bất động sản GDK*	*128.000.000.000*	*128.000.000.000*
- *Công ty TNHH Bất động sản Vega*	*120.720.000.000*	-
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings*	*111.348.146.750*	*125.348.146.750*
- *Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn - KL*	*72.286.337.294*	-
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thiên Minh*	*70.615.693.202*	*70.615.693.202*
- *Công ty TNHH Bất động sản Lyra*	*57.500.000.000*	*112.500.000.000*
- *Công ty TNHH Bất động sản Gemini*	*25.950.000.000*	*117.000.000.000*
- *Công ty TNHH Bất động sản Orion*	-	*16.950.000.000*
- *Khác*	*38.677.913.906*	*49.412.593.614*
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh số 35)*	-	7.645.574.780
TỔNG CỘNG	**2.311.498.091.152**	**2.076.872.008.346**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
GIÁ TRỊ THUẦN	**2.310.456.546.777**	**2.075.830.463.971**

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ việc chuyển nhượng đất	1.925.748.146.750	1.702.748.146.750
- *Phân khu 4 Cao tầng Dự án Nhơn Hội - Bình Định*	*1.814.400.000.000*	*1.577.400.000.000*
- *Các dự án khác*	*111.348.146.750*	*125.348.146.750*
Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần Sài Gòn - KL *(Thuyết minh số 4.1)*	204.170.000.000	246.450.000.000
Khác	181.579.944.402	127.673.861.596
TỔNG CỘNG	**2.311.498.091.152**	**2.076.872.008.346**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trả trước cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng vốn và dự án	501.000.000.000	520.293.113.181
- Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm (i)	*300.000.000.000*	*300.000.000.000*
- Ông Võ Ngọc Châu (ii)	*150.000.000.000*	*150.000.000.000*
- Ông Nguyễn Cao Tiến (iii)	*51.000.000.000*	*51.000.000.000*
- Khác	-	*19.293.113.181*
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	178.934.648.207	178.934.648.207
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	106.112.782.000	180.000.000.000
Khác	24.249.755.903	22.820.688.887
TỔNG CỘNG	**884.525.552.477**	**976.276.816.642**

(i) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty Cổ phần Du lịch Biển Xanh theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng cổ phần ký ngày 6 tháng 12 năm 2021 và phụ lục hợp đồng ký ngày 18 tháng 1 năm 2022.

(ii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 8.845,3 m² thuộc dự án Sông Hàn, Phường Thuận Phước, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất ký ngày 25 tháng 1 năm 2022.

(iii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong một công ty con mà sẽ được thành lập bởi Công ty TNHH Tài Tiến bằng cách góp vốn một lô đất có diện tích là 240.000 m² tại Xã Phước Hòa, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Hợp đồng đặt cọc mua cổ phần ký ngày 1 tháng 10 năm 2020.

9. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**928.819.135.679**	**2.597.723.112.587**
Phải thu các bên khác	891.517.561.802	1.197.464.168.317
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	*840.890.923.660*	-
- Ông Hoàng Hiệp Dũng (i)	*30.000.000.000*	*30.000.000.000*
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	*400.000.000*	*40.500.000.000*
- Ông Phạm Ngọc Dũng	-	*480.000.000.000*
- Ông Nguyễn Huy Lễ	-	*479.985.988.000*
- Ông Nguyễn Văn Toàn	-	*50.400.000.000*
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc")	-	*45.400.000.000*
- Bà Phan Quỳnh Nhân	-	*31.920.000.000*
- Ký quỹ, ký cược	*1.383.011.700*	*1.390.011.700*
- Khác	*18.843.626.442*	*37.868.168.617*
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh số 35)*	37.301.573.877	1.400.258.944.270

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dài hạn	**733.226.788.580**	**731.764.056.580**
- Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (ii)	*265.070.000.000*	*265.070.000.000*
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (iii)	*223.000.000.000*	*223.000.000.000*
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (iii)	*200.000.000.000*	*200.000.000.000*
- Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc	*38.548.000.000*	*38.548.000.000*
- Ký quỹ, ký cược	*4.018.788.580*	*5.146.056.580*
- Khác	*2.590.000.000*	*-*
TỔNG CỘNG	**1.662.045.924.259**	**3.329.487.169.167**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.000.000.000)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.653.045.924.259**	**3.329.487.169.167**

(i) Số dư thể hiện khoản phải thu từ việc cho cá nhân mượn tiền theo Thỏa thuận mượn tiền số 01/2022/TTMT ký ngày 7 tháng 6 năm 2022 và đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2023. Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số tiền là 9.000.000.000 VND cho khoản phải thu này.

(ii) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại Xã Cửa Cạn, Thành Phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và hưởng phần lợi nhuận được chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính nhưng không thấp hơn 20%/năm.

(iii) Số dư thể hiện các khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm xây dựng và phát triển dự án Cảng trung chuyển ICD tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và hưởng quỹ đất được chia sau khi dự án hoàn thành.

10. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bất động sản *(*)*	12.199.176.697.439	12.180.857.981.248
Hàng hóa	383.358.976	383.358.976
TỔNG CỘNG	**12.199.560.056.415**	**12.181.241.340.224**

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án The EverRich 2 *(i)*	3.597.838.254.668	3.597.838.254.668
Dự án Cao ốc Bình Dương	2.393.925.215.962	2.340.020.547.795
Dự án Tropicana Bến Thành Long Hải	1.993.921.491.887	1.993.921.491.887
Dự án Serenity – Phước Hải	1.526.419.925.545	1.518.735.176.954
Dự án The EverRich 3 *(i)*	877.427.668.950	877.196.187.469
Dự án Bắc Cường – Trần Phú Đà Nẵng	636.882.472.260	636.492.246.304
Dự án ĐK Phú Quốc	400.429.035.424	400.158.258.137
Dự án Ngô Mây	250.792.394.312	237.959.625.284
Dự án Nhơn Hội - Bình Định	186.057.175.196	240.902.075.230
Dự án Khu dân cư Bắc Hà Thanh	162.370.978.036	111.019.429.830
Dự án Kỳ Đồng	89.005.839.039	88.642.897.039
Dự án Vũng Bầu – Phú Quốc	44.155.699.067	52.170.699.067
Dự án Bàu Cả – Quảng Ngãi	6.173.691.762	5.126.091.808
Các dự án khác	34.160.214.307	80.674.999.776
TỔNG CỘNG	**12.199.560.056.415**	**12.180.857.981.248**

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

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

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 41.785.208.463 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 17.572.602.740 VND VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án.

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 *(*)*	923.823.243.655	923.823.243.655
Phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	-	8.443.353.953
Phí hoa hồng môi giới	-	195.782.400
Khác	19.982.521.476	18.312.258.954
TỔNG CỘNG	**947.189.699.716**	**954.158.573.547**

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Phương tiện vận tải*	*Máy móc, thiết bị*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá					
Số đầu năm	34.325.031.862	38.296.717.011	6.009.730.393	245.033.171	78.876.512.437
Mua mới	-	-	75.000.000	-	75.000.000
Nhượng bán công ty con	-	-	-	(113.858.200)	(113.858.200)
Số cuối năm	34.325.031.862	38.296.717.011	6.084.730.393	131.174.971	78.837.654.237
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*5.826.480.430*	*6.546.271.194*	*5.001.115.393*	*131.174.971*	*17.505.041.988*
Giá trị khấu hao lũy kế					
Số đầu năm	(20.985.543.800)	(22.247.135.446)	(5.067.406.037)	(165.964.977)	(48.466.050.260)
Khấu hao trong năm	(1.328.495.424)	(5.291.740.956)	(614.419.522)	(31.627.278)	(7.266.283.180)
Nhượng bán công ty con	-	-	-	66.417.284	66.417.284
Số cuối năm	(22.314.039.224)	(27.538.876.402)	(5.681.825.559)	(131.174.971)	(55.665.916.156)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	13.339.488.062	16.049.581.565	942.324.356	79.068.194	30.410.462.177
Số cuối năm	12.010.992.638	10.757.840.609	402.904.834	-	23.171.738.081

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Phần mềm máy tính
Nguyên giá	
Số đầu năm và số cuối năm	15.006.259.881
Trong đó:	
Đã hao mòn hết	*3.357.367.536*
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	(7.256.725.862)
Hao mòn trong năm	(3.882.964.116)
Số cuối năm	(11.139.689.978)
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	7.749.534.019
Số cuối năm	3.866.569.903

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Quyền sử dụng đất	*Nhà cửa, vật kiến trúc*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Số đầu năm và số cuối năm	7.306.972.991	68.357.297.281	75.664.270.272
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	-	(9.344.724.160)	(9.344.724.160)
Khấu hao trong năm	-	(1.536.119.040)	(1.536.119.040)
Số cuối năm	-	(10.880.843.200)	(10.880.843.200)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	7.306.972.991	59.012.573.121	66.319.546.112
Số cuối năm	7.306.972.991	57.476.454.081	64.783.427.072

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Thuyết minh bổ sung:

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư *(Thuyết minh số 26)*	10.928.248.572	9.517.980.013
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê *(Thuyết minh số 27)*	4.275.330.357	4.233.554.116

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tòa nhà văn phòng *(*)*	636.052.046.201	520.489.371.229
Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu Cổ đại tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh *(**)*	426.173.692.570	426.173.692.570
Các dự án theo Thỏa thuận Xây dựng và Chuyển giao khác	85.082.094.054	84.548.334.054
Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP – SAP)	21.392.200.583	15.752.976.000
Khác	810.465.000	5.188.919.294
TỔNG CỘNG	**1.169.510.498.408**	**1.052.153.293.147**

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

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

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 27.603.178.810 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 23.603.232.878 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án.

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	% sở hữu	*Số tiền VND*	*% sở hữu*	*Số tiền VND*
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	49	1.117.132.567.520	49	1.117.134.624.785
Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties (trước đây là "Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt")	27	65.298.885.032	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP	49	16.509.222.133	49	12.952.848.690
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	-	-	27,86	643.318.163.850
TỔNG CỘNG		**1.198.940.674.685**		**1.773.405.637.325**

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI ("BIDICI") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 4101576855 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 16 tháng 10 năm 2020 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. BIDICI có trụ sở chính đăng ký tại số 1 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BIDICI là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của BIDICI là dự án căn hộ, trung tâm thương mại cao tầng Phân khu số 9 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Bình Định.

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

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP ("Công trình PĐP") là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Công trình PĐP có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công trình PĐP là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Công trình PĐP là dự án Xây dựng trung tâm thể dục thể thao Phan Đình Phùng tại số 8 Võ Văn Tần, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty đã góp 16.720.107.000 VND trên phần vốn điều lệ của Nhóm Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

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

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

	Giá trị đầu tư vào			
	BIDICI	*Commonwealth Properties*	*Công trình PĐP*	
Giá trị đầu tư				
Số đầu năm	1.117.200.000.000	-	13.057.107.000	6
Góp vốn	-	-	3.663.000.000	
Thanh lý công ty con	-	88.445.786.281	-	
Thanh lý công ty liên kết	-	-	-	(6
Số cuối năm	1.117.200.000.000	88.445.786.281	16.720.107.000	
Phần lỗ lũy kế sau khi đầu tư vào công ty liên kết				
Số đầu năm	(65.375.215)	-	(104.258.310)	
Phần (lỗ) lợi nhuận chia về từ công ty liên kết trong năm	(2.057.265)	(23.146.901.248)	(106.626.557)	
Thanh lý công ty liên kết	-	-	-	
Số cuối năm	(67.432.480)	(23.146.901.248)	(210.884.867)	
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	1.117.134.624.785	-	12.952.848.690	64
Số cuối năm	1.117.132.567.520	65.298.885.032	16.509.222.133	

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả các bên khác	243.382.646.786	436.582.104.719
- *Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An*	*51.994.378.231*	*84.424.762.829*
- *Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat*	*40.012.823.609*	*58.877.762.767*
- *Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn*	*33.132.513.198*	*33.132.513.198*
- *Công ty Cổ phần Đầu Tư Phú Mỹ Hưng*	*19.626.474.002*	-
- *Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây Dựng Giao thông T&T*	*19.017.580.594*	*23.017.580.594*
- *Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV*	*13.353.812.907*	*13.353.812.907*
- *Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh*	*9.302.067.669*	*9.302.067.669*
- *Công ty Cổ phần Xây dựng Central*	*4.053.229.485*	*14.983.567.015*
- *Bà Đặng Hoàng Cẩm Viên*	-	*82.689.910.399*
- *Bà Phạm Thị Mỹ Phương*	-	*51.629.554.570*
- *Khác*	*52.889.767.091*	*65.170.572.771*
Phải trả các bên liên quan *(Thuyết minh số 35)*	-	19.920.932.184
TỔNG CỘNG	**243.382.646.786**	**456.503.036.903**

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Nhơn Hội – Bình Định *(i)*	-	298.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Vega *(ii)*	-	938.000.000.000
Dự án khác	3.591.009.091	3.363.636.364
TỔNG CỘNG	**3.591.009.091**	**1.239.363.636.364**

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 thể hiện khoản nhận ứng trước của các khách hàng theo hợp đồng mua căn hộ và đất nền của các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

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

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

VND

	Số đầu năm	*Tăng*	*Giảm*	*Số cuối năm*
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	326.768.299.446	206.830.818.233	(340.982.281.372)	192.616.836.307
Thuế thu nhập cá nhân	11.525.431.171	16.348.490.171	(26.799.305.777)	1.074.615.565
Thuế giá trị gia tăng	-	7.168.683.846	(7.168.683.846)	-
Khác	2.959.748.928	10.489.349.065	(9.253.144.384)	4.195.953.609
TỔNG CỘNG	**341.253.479.545**	**240.837.341.315**	**(384.203.415.379)**	**197.887.405.481**

	Số đầu năm	*Tăng*	*Giảm*	*Số cuối năm*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	75.245.801.086	11.238.590.799	(10.042.561.976)	76.441.829.909
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.348.320.000	77.790.702	(5.426.110.702)	-
Khác	-	4.377.900	(4.377.900)	-
TỔNG CỘNG	**80.594.121.086**	**11.320.759.401**	**(15.473.050.578)**	**76.441.829.909**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí lãi vay	78.395.355.265	80.687.663.973
Chi phí xây dựng	24.935.352.773	24.935.352.773
Dự phòng thuế thu nhập doanh nghiệp	15.952.428.519	-
Chi phí chuyển nhượng cổ phần *(*)*	-	369.046.587.076
Khác	22.603.966.001	9.436.485.701
TỔNG CỘNG	**141.887.102.558**	**484.106.089.523**

(*) Số dư thể hiện khoản tiền sử dụng đất dự kiến phải nộp ngân sách Nhà nước của dự án Astral City thuộc Công ty Sài Gòn - KL tương ứng với tỷ lệ mà Công ty đã chuyển nhượng vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. Vào ngày 5 tháng 5 năm 2023, Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ liên quan đến khoản tiền sử dụng đất này.

21. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**7.739.566.208.040**	**5.796.465.047.119**
HĐHTĐT– Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 *(i)*	5.547.433.656.616	5.547.433.656.616
Ông Hoàng Võ Anh Khoa *(ii)*	1.041.172.957.295	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Vận Tải Biển Minh Hải *(iii)*	160.130.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Alpha Apus *(iv)*	100.000.000.000	-
KCN Phát Đạt	36.294.095.940	
Nhận ký quỹ	14.600.000.000	156.322.103.574
HĐHTĐT – Dự án Nhơn Hội – Bình Định *(v)*	13.518.255.040	13.518.255.040
Bà Vũ Quỳnh Hoa	-	5.041.795.563
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 35)*	796.943.520.351	46.799.000.000
Khác	29.473.722.798	27.350.236.326
Dài hạn	**20.955.100.000**	**782.059.100.000**
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 35)*	20.950.000.000	782.054.000.000
Khác	5.100.000	5.100.000
TỔNG CỘNG	**7.760.521.308.040**	**6.578.524.147.119**

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

a. Big Gain/Dynamic có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Nhóm Công ty đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác.

b. Các bên có thể nhận được phần lợi nhuận phát sinh từ dự án được phân chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính của mỗi bên theo nội dung quyết toán được thống nhất.

c. Sau khi Nhóm Công ty được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với khu đất của dự án, Big Gain/Dynamic có quyền chọn mua và Nhóm Công ty có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Nhóm Công ty trong hoạt động hợp tác đầu tư này với giá tương đương với 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Nhóm Công ty cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.

d. Khi các điều kiện pháp lý của dự án được đáp ứng theo luật định, Nhóm Công ty có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác này cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Big Gain/Dynamic cộng với một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

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

(ii) Số dư thể hiện khoản phải trả từ việc mượn tiền cá nhân để bổ sung vốn lưu động theo thỏa thuận mượn tiền số 012023/TTMT/HVAK-PĐ ngày 5 tháng 6 năm 2023 với thời hạn hoàn trả một năm kể từ ngày giải ngân.

(iii) Số dư thể hiện khoản phải trả từ việc mượn tiền Công ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Vận Tải Biển Minh Hải để bổ sung vốn lưu động theo thỏa thuận mượn tiền số 022023/TTMT/VTBMH-PĐ ngày 09 tháng 10 năm 2023 và Hợp đồng số 032023/TTMT/VTBMH-PĐ ngày 25 tháng 12 năm 2023 với thời hạn hoàn trả 6 tháng kể từ ngày giải ngân.

(iv) Số dư thể hiện khoản phải trả từ việc mượn tiền Công ty Cổ phần Alpha Apus để bổ sung vốn lưu động theo thỏa thuận mượn tiền số 012023/TTMT/APUS-PĐ ngày 18 tháng 12 năm 2023 với thời hạn hoàn trả 6 tháng kể từ ngày giải ngân.

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

22. VAY

	Số đầu năm	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Phân loạ*
Ngắn hạn	**2.667.966.838.466**	**349.873.733.751**	**(2.792.822.596.200)**	**589.662.700.00**
Vay bên khác *(Thuyết minh số 22.2)*	320.000.000.000	253.000.000.000	(250.000.000.000)	366.150.000
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 22.1)*	133.504.334.960	64.918.537.257	(153.402.596.200)	80.510.400
Trái phiếu phát hành	2.214.462.503.506	31.955.196.494	(2.389.420.000.000)	143.002.300
Dài hạn	**1.771.912.500.000**	**1.398.671.204.619**	**(312.182.600.000)**	**(589.662.700.00**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 22.1)*	664.000.000.000	987.783.704.619	-	(80.510.
Vay bên khác *(Thuyết minh số 22.2)*	812.250.000.000	-	(101.700.000.000)	(366.150.000.
Vay bên liên quan *(Thuyết minh số 35)*	-	410.000.000.000	(56.934.900.000)	
Trái phiếu phát hành	295.662.500.000	887.500.000	(153.547.700.000)	(143.002.300.00
TỔNG CỘNG	**4.439.879.338.466**	**1.748.544.938.370**	**(3.105.005.196.200)**	

22. VAY (tiếp theo)

22.1 *Vay ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Số cuối năm*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND			*%/năm*	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	516.176.754.969	Từ ngày 5 tháng 7 năm 2027 đến ngày 16 tháng 11 năm 2029	Tài trợ dự án tại Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 60 tháng đến 72 tháng + lãi suất từ 1,5 đến 2,51	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khu Phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương thuộc Dự án cao ốc Bình Dương *(Thuyết minh số 10)*
Khoản vay 2	663.000.000.000	Từ ngày 5 tháng 7 năm 2027 đến ngày 16 tháng 11 năm 2032		Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 60 tháng đến 108 tháng + lãi suất từ 1,5 đến 2,51	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	285.674.549.650	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2024 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh *(Thuyết minh số 15)*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Đà Nẵng					
Khoản vay 1	182.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2024 đến ngày 17 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 24 tháng + 3,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng thuộc Dự án Bắc Cường - Trần Phú *(Thuyết minh số 10)*

22. VAY (tiếp theo)

22.1 *Vay ngân hàng* (tiếp theo)

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

Ngân hàng	*Số cuối năm*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND			*%/năm*	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định					
Khoản vay 1	49.952.676.017	Từ ngày 14 tháng 1 năm 2024 đến ngày 26 tháng 9 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	8,5 – 9,8	4.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông; Hợp đồng cầm cố số dư tiền gửi trên tài khoản thanh toán *(Thuyết minh số 5); và* Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh *(Thuyết minh số 15)*
TỔNG CỘNG	**1.696.803.980.636**				
Trong đó:					
Ngắn hạn	*125.530.676.017*				
Dài hạn	*1.571.273.304.619*				

22. VAY (tiếp theo)

22.2 *Vay các bên khác*

Bên cho vay	*Số cuối năm VND*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất %/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Ông Vũ Dương Hiền					
Khoản vay 1	115.000.000.000	Ngày 14 tháng 12 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	12	8.900.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ông Đoàn Đức Luyện					
Khoản vay 1	70.000.000.000	Ngày 7 tháng 1 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	12	5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông; Quyền sở hữu các căn hộ hình thành trong tương lai tại Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định thuộc Dự án Số 1 Ngô Mây *(Thuyết minh số 10)*
Khoản vay 2	40.000.000.000	Ngày 13 tháng 12 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	12	3.100.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Việt Long					
Khoản vay 1	60.000.000.000	Từ ngày 29 tháng 11 năm 2024 đến ngày 15 tháng 12 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	11	6.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ông Vũ Xuân Cường					
Khoản vay 1	38.000.000.000	Ngày 25 tháng 12 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	12	3.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông

22. VAY (tiếp theo)

22.2 *Vay bên khác* (tiếp theo)

Bên cho vay	*Số cuối năm*		*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND	*USD*			*%/năm*	
ACA Vietnam Real Estate III LP						
Khoản vay 1 *(*)*	732.300.000.000	30.000.000	Từ ngày 14 tháng 3 năm 2024 đến ngày 23 tháng 3 năm 2025	Tài trợ các dự án của công ty con	8	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**1.055.300.000.000**	**30.000.000**				
Trong đó:						
Ngắn hạn	*689.150.000.000*					
Dài hạn	*366.150.000.000*					

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

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	28.527.658.748	9.407.567.299
Tăng	4.520.000.000	40.661.666.667
Giảm	(9.146.532.614)	(21.541.575.218)
Số cuối năm	23.901.126.134	28.527.658.748

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 *Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu*

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước					
Số đầu năm	4.927.719.160.000	71.680.300.000	179.413.584.076	1.875.193.074.780	7.054.006.118.856
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.137.262.912.956	1.137.262.912.956
Phân phối lợi nhuận	-	-	27.970.000.000	(27.970.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(27.970.000.000)	(27.970.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	1.788.743.030.000	-	-	(1.788.743.030.000)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(12.691.666.667)	(12.691.666.667)
Số cuối năm	6.716.462.190.000	71.680.300.000	207.383.584.076	1.155.081.291.069	8.150.607.365.145
Năm nay					
Số đầu năm	6.716.462.190.000	71.680.300.000	207.383.584.076	1.155.081.291.069	8.150.607.365.145
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	684.058.609.709	684.058.609.709
Phát hành thêm vốn cổ phần *(*)*	671.646.210.000	(559.400.000)	-	-	671.086.810.000
Phân phối lợi nhuận	-	-	22.745.258.259	(22.745.258.259)	-
Tăng do mua thêm vốn chủ sở hữu trong công ty con *(Thuyết minh số 4.4)*	-	-	-	19.988.147.621	19.988.147.621
Thù lao HĐQT	-	-	-	(4.520.000.000)	(4.520.000.000)
Số cuối năm	7.388.108.400.000	71.120.900.000	230.128.842.335	1.831.862.790.140	9.521.220.932.475

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

VND

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

24.3 *Cổ phiếu*

	Số lượng	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cổ phiếu đăng ký phát hành	**738.810.840**	**671.646.219**
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	**738.810.840**	**671.646.219**
Cổ phiếu phổ thông	*738.810.840*	*671.646.219*
Cổ phiếu đang lưu hành	**738.810.840**	**671.646.219**
Cổ phiếu phổ thông	*738.810.840*	*671.646.219*

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

25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	1.109.922.402.309	1.090.505.088.261
(Lỗ) lãi sau thuế	(1.556.618.888)	23.369.217.538
Giảm từ các nghiệp vụ mua thêm sở hữu vào các công ty con hiện hữu (*Thuyết minh số 4.4*)	(655.988.147.621)	-
Thoái vốn của cổ đông không kiểm soát (*Thuyết minh số 4.4*)	(322.000.000.000)	-
Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	(83.017.092.612)	(6.541.903.490)
Nhận góp vốn từ cổ đông không kiểm soát (*Thuyết minh số 4.3 và Thuyết minh số 4.6*)	11.050.000.000	2.590.000.000
Chia cổ tức	(239.564.950)	-
Số cuối năm	58.170.978.238	1.109.922.402.309

26. DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**617.515.216.109**	**1.504.574.748.971**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng đất	*535.000.000.000*	*1.481.236.814.348*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*71.586.967.537*	*13.319.954.610*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	*10.928.248.572*	*9.517.980.013*
Doanh thu chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	-	*500.000.000*

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn chuyển nhượng đất	56.335.078.152	211.233.543.985
Giá vốn dịch vụ cung cấp	13.205.871.931	11.753.715.371
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	4.275.330.357	4.233.554.116
Giá vốn chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	-	82.191.770
TỔNG CỘNG	**73.816.280.440**	**227.303.005.242**

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi do thanh lý khoản đầu tư *(Thuyết minh số 4.1 và Thuyết minh 4.5)*	942.376.435.697	1.363.068.480.216
Lãi do mất quyền kiểm soát trong công ty con *(Thuyết minh 4.2)*	3.941.873.561	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.900.009.882	8.538.898.402
TỔNG CỘNG	**952.218.319.140**	**1.371.607.378.618**

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	344.195.510.199	505.710.829.277
Chi phí phát hành trái phiếu	32.842.696.494	29.630.711.834
Lỗ do chênh lệch tỷ giá	22.215.948.341	24.400.416.415
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư	-	200.000.000.000
Chi phí khác	233.611.145	-
TỔNG CỘNG	**399.487.766.179**	**759.741.957.526**

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng	**14.473.776.877**	**26.251.976.329**
Chi phí quảng cáo	8.776.550.054	10.636.363.021
Lương nhân viên	5.105.447.371	14.391.970.511
Phí hoa hồng môi giới	-	377.383.438
Khác	591.779.452	846.259.359
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**199.438.960.009**	**274.502.329.387**
Lương nhân viên	96.640.218.208	146.297.343.391
Chi phí dịch vụ mua ngoài	56.029.037.423	91.511.317.564
Khấu hao và hao mòn	8.441.221.612	8.132.209.652
Chi phí dự phòng phải thu	9.000.000.000	-
Khác	29.328.482.766	28.561.458.780
TỔNG CỘNG	**213.912.736.886**	**300.754.305.716**

31. THU NHẬP KHÁC

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi phạt Sài Gòn - KL	70.179.742.117	-
Khác	165.388.475	2.922.423.724
TỔNG CỘNG	**70.345.130.592**	**2.922.423.724**

32. CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Dự phòng thuế TNDN	15.952.428.519	
Lãi trả chậm ước tính	15.397.230.446	-
Phạt vi phạm hợp đồng	5.681.790.582	-
Thanh lý tài sản cố định	-	104.218.325.767
Khác	3.264.179.830	4.649.581.956
TỔNG CỘNG	**40.295.629.377**	**108.867.907.723**

33. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí xây dựng	153.023.257.763	231.543.198.665
Lương nhân viên	101.745.665.579	157.559.532.912
Chi phí lãi vay *(Thuyết minh số 10 và 15)*	69.388.387.273	41.175.835.618
Chi phí dịch vụ mua ngoài	64.805.587.477	101.691.525.619
Khấu hao và hao mòn *(Thuyết minh số 12, 13 và 14)*	12.685.366.336	13.990.105.797
Khác	38.920.262.218	34.013.476.965
TỔNG CỘNG	**440.568.526.646**	**579.973.675.576**

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

34.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	206.830.818.233	329.052.384.945
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	27.370.508	(7.303.451.453)
TỔNG CỘNG	**206.858.188.741**	**321.748.933.492**

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**889.360.179.562**	**1.482.381.063.986**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	177.872.035.912	296.476.212.797
Các khoản điều chỉnh:		
Lãi vay chưa được trừ	15.937.271.287	-
Chi phí không được trừ	11.998.541.000	1.945.002.284
Lỗ năm trước chuyển sang	(112.188.707)	(3.723.259.640)
Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.162.529.249	27.050.978.052
Chi phí thuế TNDN	**206.858.188.741**	**321.748.933.493**

34.2 Thuế TNDN hiện hành

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

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Chi phí phải trả	5.024.785.639	5.052.156.147	(27.370.508)	4.987.070.555
Lợi nhuận chưa thực hiện	2.929.255.563	2.929.255.563	-	2.316.380.898
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	***7.954.041.202***	***7.981.411.710***		
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại			***(27.370.508)***	***7.303.451.453***

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 216.862.112.500 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 216.477.949.807 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh (*)	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2023*	*Mất quyền kiểm soát trong công ty con*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023*
2018	2023	18.331.473.235	(15.996.634)	-	18.315.476.601
2019	2024	25.007.994.485	(602.511.890)	-	24.405.482.595
2020	2025	38.350.204.710	(6.542.968.304)	-	31.807.236.406
2021	2026	15.139.072.578	(7.561.674.380)	(2.548.919.732)	5.028.478.466
2022	2027	134.372.356.007	-	-	134.372.356.007
2023	2028	5.812.646.245	(560.943.533)	(2.318.620.287)	2.933.082.425
TỔNG CỘNG		**237.013.747.260**	**(15.284.094.741)**	**(4.867.540.019)**	**216.862.112.500**

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của các công ty con kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

34.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

VND

Năm phát sinh	*Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31 tháng 12 năm 2023*
2023 (*)	2028	79.686.356.437	-	79.686.356.437

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

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT đến ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT đến ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập HĐQT từ ngày 30 tháng 6 năm 2023 Chủ tịch Uỷ ban kiểm toán từ ngày 30 tháng 6 năm 2023
BIDICI	Công ty liên kết
Công trình PĐP Sài Gòn - KL	Công ty liên kết Công ty liên kết đến ngày 17 tháng 4 năm 2023
Commonwealth Properties	Công ty liên kết từ ngày 15 tháng 2 năm 2023
AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC ("BDSC")	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế QHXD TMDV Huy Khương ("Huy Khương")	Bên liên quan của Thành viên HĐQT đến ngày 30 tháng 6 năm 2023
Công ty Cổ phần Khu du lịch Nghỉ dưỡng A	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền Vững	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phú Mỹ Hưng ("Phú Mỹ Hưng")	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 1 tháng 1 năm 2023
Công ty TNHH Phát Đạt Holdings ("Phat Dat Holdings")	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT

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

Các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan như sau:

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Phát Đạt Holdings	Chuyển nhượng cổ phần	1.413.000.000.000	-
	Thu tiền từ chuyển nhượng cổ phần	441.215.000.000	-
Sài Gòn – KL	Thu từ cho mượn	842.833.996.872	-
	Chi nộp tiền sử dụng đất	511.884.000.000	-
	Tạm ứng phát triển dự án	-	3.920.751.000.000
	Thu tạm ứng phát triển dự án	-	1.746.540.000.000
	Phải trả từ chuyển nhượng cổ phần	-	369.046.587.076
	Cung cấp dịch vụ	-	7.079.235.907
AKYN	Vay	410.000.000.000	-
	Trả gốc vay	56.934.900.000	-
	Hoàn tiền mượn	49.299.000.000	114.701.000.000
	Lãi tiền vay	35.713.520.351	-
	Mượn tiền	2.900.000.000	161.100.000.000
	Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	-	50.000.000.000
	Thu hồi khoản đầu tư	-	40.000.000.000
Commonwealth Properties	Hoàn tiền mượn	77.886.000.000	20.996.000.000
	Cho mượn tiền	51.905.994.959	
	Thu tiền cho mượn	15.444.000.000	-
	Thanh toán chi phí lãi vãi	4.610.761.107	-
	Lãi cho vay	839.578.918	-
	Lãi đi vay	648.227.408	3.962.533.699
	Góp vốn	180.000.000	-
	Mượn tiền	-	15.000.000.000
	Cung cấp dịch vụ	-	43.014.000
Công ty Cổ phần Khu du lịch Nghỉ dưỡng A	Sử dụng dịch vụ	5.373.233.582	-
Công trình PĐP	Góp vốn	3.663.000.000	3.526.107.000
BDSC	Sử dụng dịch vụ	1.527.000.000	1.371.000.000
BIDICI	Hoàn trả tiền mượn	274.000.000	46.000.000

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

Các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Ông Nguyễn Văn Đạt	Mượn tiền	-	14.000.000.000
	Hoàn trả tiền mượn	-	14.000.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Hoàn trả đặt cọc	-	800.000.000
Bà Trần Thị Hường	Hoàn trả đặt cọc	-	800.000.000
Ông Lê Minh Dũng	Hoàn trả đặt cọc	-	800.000.000
Huy Khương	Cung cấp dịch vụ tư vấn	-	535.997.782
Ông Lê Quang Phúc	Hoàn trả đặt cọc	-	400.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Hoàn trả đặt cọc	-	400.000.000

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

VND

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

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

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu khách hàng ngắn hạn			
Sài Gòn - KL	Cung cấp dịch vụ	-	7.645.574.780
Phải thu ngắn hạn khác			
Commonwealth Properties	Cho mượn	36.461.994.959	-
	Lãi cho vay	839.578.918	-
Sài Gòn - KL	Cho mượn	-	1.365.258.944.270
	Phí môi giới	-	35.000.000.000
		37.301.573.877	**1.400.258.944.270**
Phải trả người bán ngắn hạn			
Phú Mỹ Hưng	Mua căn hộ	-	19.626.474.002
Huy Khương	Mua dịch vụ tư vấn	-	294.458.182
		-	**19.920.932.184**
Phải trả ngắn hạn khác			
BICIDI	Mượn tiền *(*)*	760.830.000.000	-
AKYN	Mượn tiền	-	46.399.000.000
	Lãi vay	35.713.520.351	-
Ông Lê Quang Phúc	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	400.000.000
		796.943.520.351	**46.799.000.000**
Phải trả dài hạn khác			
BIDICI	Mượn tiền *(*)*	20.950.000.000	782.054.000.000
Commonwealth Properties	Mượn tiền	-	77.886.000.000
		20.950.000.000	**859.940.000.000**
Vay dài hạn			
AKYN	Vay dài hạn *(**)*	353.065.100.000	-

(*) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ BIDICI theo hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 10 tháng 12 năm 2020 và ngày 15 tháng 7 năm 2021, không tính lãi và có thời hạn hoàn trả từ 10 tháng 12 năm 2024 đến ngày 15 tháng 7 năm 2026.

(**) Số dư thể hiện khoản vay nhận từ AKYN theo hợp đồng vay ký kết vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 với lãi suất 12%/năm và có thời hạn hoàn trả đến ngày 3 tháng 4 năm 2028. Nhóm công ty đã sử dụng Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần của Nhóm công ty trong Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties để đảm bảo cho khoản vay này.

36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm nay	*Năm trước (điều chỉnh lại)*
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	684.058.609.709	1.137.262.912.956
Trừ: Thù lao HĐQT *(*)*	(4.520.000.000)	(5.231.667.000)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty *(VND)*	679.538.609.709	1.132.031.245.956
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm *(cổ phiếu)*	677.534.624	671.646.219
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) *(mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)*	**1.003**	**1.685**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**1.003**	**1.685**

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để phản ánh khoản thực trích thù lao HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 30 tháng 6 năm 2023.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích thù lao HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2023 theo kế hoạch được cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 30 tháng 6 năm 2023.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

37. CÁC CAM KẾT

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

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cam kết xây dựng các dự án	2.033.703.716.980	2.194.053.069.035
Cam kết góp vốn	365.209.893.000	368.872.893.000
Công trình PĐP	*234.930.000.000*	*234.930.000.000*
Đoàn Ánh Dương	*130.279.893.000*	*133.942.893.000*
TỔNG CỘNG	**2.398.913.609.980**	**2.562.925.962.035**

37.2 *Cam kết thuê hoạt động*

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	12.486.388.500	19.912.655.700
Trên 1 đến 5 năm	395.270.400	21.572.043.675
TỔNG CỘNG	**12.881.658.900**	**41.484.699.375**

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

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

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

Phạm Thị Đoàn Dung	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

EY | Building a better working world

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

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

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

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

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

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính riêng

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

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

M.S.D.N: 0303493756 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Ái Linh

EY
Building a better working world

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N: 0303403... C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

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

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

Building a better working world

Số tham chiếu: 66919007/22986428

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Hàng Nhật Quang	Tôn Thiện Bảo Ngọc
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán	Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1772-2023-004-1	Số: 4177-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

VND

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

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

VND

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

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

VND

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

Phạm Thị Đoàn Dung	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

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

VND

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

M.S.D.N: 0303493756 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Phạm Thị Đoàn Dung	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

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

VND

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

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

VND

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

Phạm Thị Đoàn Dung	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

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

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

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Tài sản cố định*

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

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 – 48 năm

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

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

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

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Cổ tức

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

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán căn hộ

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

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

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.17 Các bên liên quan

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5 Chuyển nhượng cổ phần trong KCN Phát Đạt

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

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

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

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

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

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

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

VND

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

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

(i) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty Cổ phần Du lịch Biển Xanh theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng cổ phần ký ngày 6 tháng 12 năm 2021 và phụ lục hợp đồng ký ngày 18 tháng 1 năm 2022.

(ii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 8.845,3 m^2 thuộc dự án Sông Hàn, Phường Thuận Phước, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất ký ngày 25 tháng 1 năm 2022.

(iii) Số dư thể hiện khoản tạm ứng cho việc nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong một công ty con mà sẽ được thành lập bởi Công ty TNHH Tài Tiến bằng cách góp vốn một lô đất có diện tích là 240.000 m2 tại Xã Phước Hòa, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Hợp đồng đặt cọc mua cổ phần ký ngày 1 tháng 10 năm 2020.

9. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**924.608.706.801**	**1.486.210.914.159**
Phải thu bên khác	887.307.132.924	120.951.969.889
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	*840.890.923.660*	-
- Ông Hoàng Hiệp Dũng (i)	*30.000.000.000*	*30.000.000.000*
- Ký quỹ, ký cược	*1.383.011.700*	*1.383.011.700*
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	*400.000.000*	*40.500.000.000*
- Khác	*14.633.197.564*	*49.068.958.189*
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	37.301.573.877	1.365.258.944.270
Dài hạn	**987.879.766.318**	**1.294.985.270.759**
Phải thu bên khác	692.088.788.580	693.216.056.580
- Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (ii)	*265.070.000.000*	*265.070.000.000*
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (iii)	*223.000.000.000*	*223.000.000.000*
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (iii)	*200.000.000.000*	*200.000.000.000*
- Ký quỹ, ký cược	*4.018.788.580*	*5.146.056.580*
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	295.790.977.738	601.769.214.179
TỔNG CỘNG	**1.912.488.473.119**	**2.781.196.184.918**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.000.000.000)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.903.488.473.119**	**2.781.196.184.918**

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(i) Số dư thể hiện khoản phải thu từ việc cho cá nhân mượn tiền theo Thỏa thuận mượn tiền số 01/2022/TTMT ký ngày 7 tháng 6 năm 2022 và đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2023. Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số tiền là 9.000.000.000 VND cho khoản phải thu này.

(ii) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT") nhằm phát triển dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại Xã Cửa Cạn, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và hưởng phần lợi nhuận được chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính nhưng không thấp hơn 20%/năm.

(iii) Số dư thể hiện các khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm xây dựng và phát triển dự án Cảng trung chuyển ICD tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và hưởng quỹ đất được chia sau khi dự án hoàn thành.

10. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bất động sản *(*)*	4.996.806.162.049	5.003.773.718.793
Hàng hóa	383.358.976	383.358.976
TỔNG CỘNG	**4.997.189.521.025**	**5.004.157.077.769**

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

VND

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

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

VND

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

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Phần mềm máy tính
Nguyên giá	
Số đầu năm	14.820.270.381
Trong đó:	
Đã hao mòn hết	*3.171.378.036*
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	(7.070.736.362)
Hao mòn trong năm	(3.882.964.116)
Số cuối năm	(10.953.700.478)
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	7.749.534.019
Số cuối năm	3.866.569.903

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Quyền sử dụng đất	*Nhà cửa, vật kiến trúc*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Số đầu năm và số cuối năm	7.306.972.991	68.357.297.281	75.664.270.272
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	-	(9.344.724.160)	(9.344.724.160)
Khấu hao trong năm	-	(1.536.119.040)	(1.536.119.040)
Số cuối năm	-	(10.880.843.200)	(10.880.843.200)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	7.306.972.991	59.012.573.121	66.319.546.112
Số cuối năm	7.306.972.991	57.476.454.081	64.783.427.072

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Thuyết minh bổ sung:

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

VND

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

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

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

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

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

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đầu tư vào công ty con *(Thuyết minh số 16.1)*	9.851.350.990.959	10.049.985.990.959
Đầu tư vào công ty liên kết *(Thuyết minh số 16.2)*	1.219.780.107.000	1.773.705.354.896
TỔNG CỘNG	**11.071.131.097.959**	**11.823.691.345.855**

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

16.1 Đầu tư vào công ty con

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

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
	% sở hữu	*% sở hữu*
Công ty con gián tiếp		
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long	99,4	99,4
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú	99,4	99,4

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

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

16.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

16.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

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

16.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI ("BIDICI") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 4101576855 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định, cấp ngày 16 tháng 10 năm 2020 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. BIDICI có trụ sở chính đăng ký tại số 1 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BIDICI là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của BIDICI là dự án căn hộ, trung tâm thương mại cao tầng Phân khu số 9 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Bình Định.

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

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP ("Công trình PĐP") là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Công trình PĐP có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công trình PĐP là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Công trình PĐP là dự án Xây dựng trung tâm thể dục thể thao Phan Đình Phùng tại số 8 Võ Văn Tần, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty đã góp 16.720.107.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

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

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

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

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

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

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

VND

	Số đầu năm	*Tăng*	*Giảm*	*Số cuối năm*
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	304.279.877.500	178.419.203.498	(304.279.877.499)	178.419.203.499
Thuế giá trị gia tăng	-	7.168.683.846	(7.168.683.846)	-
Thuế thu nhập cá nhân	9.876.484.560	14.725.358.144	(23.544.583.940)	1.057.258.764
Khác	864.104.472	5.142.204.541	(5.907.438.341)	98.870.672
TỔNG CỘNG	**315.020.466.532**	**205.455.450.029**	**(340.900.583.626)**	**179.575.332.935**

	Số đầu năm	*Tăng*	*Giảm*	*Số cuối năm*
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.350.000.000	76.110.702	(5.426.110.702)	-
Thuế giá trị gia tăng	14.119.042.723	8.085.303.412	(3.018.464.026)	19.185.882.109
TỔNG CỘNG	**19.469.042.723**	**8.161.414.114**	**(8.444.574.728)**	**19.185.882.109**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

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

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

21. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

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

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

a. Big Gain/Dynamic có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Công ty đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác.

b. Các bên có thể nhận được phần lợi nhuận phát sinh từ dự án được phân chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính của mỗi bên theo nội dung quyết toán được thống nhất.

c. Sau khi Công ty được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với khu đất của dự án, Big Gain/Dynamic có quyền chọn mua và Công ty có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Công ty trong hoạt động hợp tác đầu tư này với giá tương đương với 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Công ty cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.

d. Khi các điều kiện pháp lý của dự án được đáp ứng theo luật định, Công ty có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác này cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Big Gain/Dynamic cộng với một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

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

(ii) Số dư thể hiện khoản phải trả từ việc mượn tiền cá nhân để bổ sung vốn lưu động theo thỏa thuận mượn tiền số 012023/TTMT/HVAK-PĐ ngày 5 tháng 6 năm 2023 với thời hạn hoàn trả một năm kể từ ngày giải ngân.

(iii) Số dư thể hiện khoản phải trả từ việc mượn tiền Công ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Vận Tải Biển Minh Hải để bổ sung vốn lưu động theo thỏa thuận mượn tiền số 022023/TTMT/VTBMH-PĐ ngày 09 tháng 10 năm 2023 và 032023/TTMT/VTBMH-PĐ ngày 25 tháng 12 năm 2023 với thời hạn hoàn trả 6 tháng kể từ ngày giải ngân.

(iv) Số dư thể hiện khoản phải trả từ việc mượn tiền Công ty Cổ phần Alpha Apus để bổ sung vốn lưu động theo thỏa thuận mượn tiền số 012023/TTVT/APUS-PĐ ngày 18 tháng 12 năm 2023 với thời hạn hoàn trả 6 tháng kể từ ngày giải ngân.

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

22. VAY

VND

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

22. VAY (tiếp theo)

22.1 *Vay ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Số cuối năm* VND	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất* %/năm	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	285.674.549.650	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2024 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh *(Thuyết minh số 15)*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định					
Khoản vay 1	49.952.676.017	Từ ngày 14 tháng 1 năm 2024 đến ngày 26 tháng 9 năm 2024	Tài trợ nhu cầu vốn lưu động	8,5 – 9,8	4.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Hợp đồng cầm cố số dư tiền gửi trên tài khoản thanh toán *(Thuyết minh số 5)* Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	**335.627.225.667**				
Trong đó:					
Ngắn hạn	*93.530.676.017*				
Dài hạn	*242.096.549.650*				

22. VAY (tiếp theo)

22.2 *Vay bên khác*

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2 *Vay bên khác* (tiếp theo)

Bên cho vay	*Số cuối năm*		*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND	*USD*			*%/năm*	
ACA Vietnam Real Estate III LP ("ACA")						
Khoản vay 1 *(*)*	732.300.000.000	30.000.000	Từ ngày 14 tháng 3 năm 2024 đến ngày 23 tháng 3 năm 2025	Tài trợ các dự án của công ty con	8	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**1.055.300.000.000**	**30.000.000**				
Trong đó:						
Ngắn hạn	*689.150.000.000*					
Dài hạn	*366.150.000.000*					

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

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	28.527.658.748	9.407.567.299
Tăng	4.520.000.000	40.661.666.667
Giảm	(9.146.532.614)	(21.541.575.218)
Số cuối năm	23.901.126.134	28.527.658.748

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước					
Số đầu năm	4.927.719.160.000	71.680.300.000	179.413.584.076	1.886.274.913.330	7.065.087.957.406
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.199.312.954.720	1.199.312.954.720
Phân phối lợi nhuận	-	-	27.970.000.000	(27.970.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(27.970.000.000)	(27.970.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	1.788.743.030.000	-	-	(1.788.743.030.000)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(12.691.666.667)	(12.691.666.667)
Số cuối năm	6.716.462.190.000	71.680.300.000	207.383.584.076	1.228.213.171.383	8.223.739.245.459
Năm nay					
Số đầu năm	6.716.462.190.000	71.680.300.000	207.383.584.076	1.228.213.171.383	8.223.739.245.459
Phát hành cổ phiếu (*)	671.646.210.000	(559.400.000)	-	-	671.086.810.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	750.552.316.518	750.552.316.518
Phân phối lợi nhuận	-	-	22.745.258.259	(22.745.258.259)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(4.520.000.000)	(4.520.000.000)
Số cuối năm	7.388.108.400.000	71.120.900.000	230.128.842.335	1.951.500.229.642	9.640.858.371.977

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

VND

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

24.3 *Cổ phiếu*

	Số lượng	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cổ phiếu đăng ký phát hành	**738.810.840**	**671.646.219**
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	**738.810.840**	**671.646.219**
Cổ phiếu phổ thông	*738.810.840*	*671.646.219*
Cổ phiếu đang lưu hành	**738.810.840**	**671.646.219**
Cổ phiếu phổ thông	*738.810.840*	*671.646.219*

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

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

VND

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

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

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

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

VND

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

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

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

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

VND

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

30. THU NHẬP KHÁC

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi phạt trả chậm theo hợp đồng	70.147.442.117	-
Khác	197.054.200	116.579.267
TỔNG CỘNG	**70.344.496.317**	**116.579.267**

31. CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi trả chậm ước tính	14.741.111.085	1.019.355.094
Phạt vi phạm hợp đồng	5.681.790.582	-
Khác	681.581.755	15.368.754
TỔNG CỘNG	**21.104.483.422**	**1.034.723.848**

32. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

33.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	178.419.203.498	306.563.962.999
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	(4.987.070.555)
TỔNG CỘNG	**178.419.203.498**	**301.576.892.444**

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**928.971.520.016**	**1.500.889.847.164**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	185.794.304.003	300.177.969.433
Điều chỉnh:		
Lãi vay chưa được trừ	12.201.342.068	-
Chi phí không được trừ	4.332.139.499	1.398.923.011
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	(23.908.582.072)	-
Chi phí thuế TNDN	**178.419.203.498**	**301.576.892.444**

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

VND

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

33.4. Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

VND

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

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

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

VND

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

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

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

VND

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

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

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

VND

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

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

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

VND

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

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

VND

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

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

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

VND

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

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

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

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

Phải trả người bán ngắn hạn			
Phú Mỹ Hưng	Mua căn hộ	-	19.626.474.002
Huy Khương	Mua dịch vụ	-	294.458.182
		-	**19.920.932.184**

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

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

VND

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

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

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

(i) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Bến Thành - Long Hải theo hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 19 tháng 7 năm 2022 với lãi suất 5%/năm và có thời hạn hoàn trả ngày 19 tháng 7 năm 2025.

(ii) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Cao Ốc Hòa Phú theo 2 (hai) hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 16 tháng 11 năm 2023 với lãi suất lần lượt là 5.5%/năm và tối thiểu 10%/năm, có thời hạn hoàn trả ngày 16 tháng 11 năm 2028.

(iii) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Cao Ốc Thiên Long theo 2 (hai) hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 16 tháng 11 năm 2023 với lãi suất lần lượt là 5%/năm và tối thiểu 10%/năm, có thời hạn hoàn trả từ ngày 16 tháng 11 năm 2028 đến ngày 16 tháng 11 năm 2029.

(iv) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Bắc Cường theo thỏa thuận vay tiền ký kết vào ngày 27 tháng 2 năm 2023 với lãi suất 5%/năm và có thời hạn hoàn trả kể từ ngày 27 tháng 2 năm 2026.

(v) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ BIDICI theo hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 10 tháng 12 năm 2020 và ngày 15 tháng 7 năm 2021, không tính lãi và có thời hạn hoàn trả từ 10 tháng 12 năm 2024 đến ngày 15 tháng 7 năm 2026.

(vi) Số dư thể hiện khoản tiền mượn nhận từ Cao Ốc Bình Dương theo hợp đồng mượn tiền ký kết vào ngày 29 tháng 6 năm 2023 với lãi suất tối thiểu 12,5%/năm và có thời hạn hoàn trả đến ngày 1 tháng 10 năm 2026.

(vii) Số dư thể hiện khoản vay nhận từ AKYN theo hợp đồng vay ký kết vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 với lãi suất 12%/năm và có thời hạn hoàn trả đến ngày 3 tháng 4 năm 2028. Công ty đã sử dụng Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần của Công ty trong Công ty Cổ phần Bất động sản Commonwealth Properties để đảm bảo cho khoản vay này.

35. CÁC CAM KẾT

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

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cam kết xây dựng các dự án	736.560.805.643	644.300.077.512
Cam kết góp vốn	1.203.247.893.000	1.235.005.893.000
Ngô Mây	838.038.000.000	*866.133.000.000*
Đoàn Ánh Dương	234.930.000.000	*234.930.000.000*
Công trình PĐP	130.279.893.000	*133.942.893.000*
TỔNG CỘNG	**1.939.808.698.643**	**1.879.305.970.512**

35.2 Cam kết thuê hoạt động

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	12.486.388.500	19.912.655.700
Trên 1 đến 5 năm	395.270.400	21.572.043.675
TỔNG CỘNG	**12.881.658.900**	**41.484.699.375**

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

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

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

Phạm Thị Đoàn Dung	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2022 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày.....tháng.....năm.....

Báo cáo tình hình sử dụng vốn

thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023

M.S.D.N: 0309403758 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Ái Linh

EY
Building a better working world

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023	5 - 8
Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023	9

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004 và theo các GCNĐKKD/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã PDR theo Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do SGDCKHCM cấp ngày 9 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban kiểm toán trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Dương Hảo Tôn	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Lê Hoà	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Văn Đạt và Ông Bùi Quang Anh Vũ.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") trình bày báo cáo này và Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 ("Báo cáo tình hình sử dụng vốn").

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023. Trong quá trình lập báo cáo tình hình sử dụng vốn này, Ban Tổng giám đốc cần phải:

- Tuân thủ các yêu cầu của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán trong việc lập và sử dụng Báo cáo tình hình sử dụng vốn.
- Chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình sử dụng vốn của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.
- Chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính làm cơ sở cho các số liệu trích dẫn trong Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 trên cơ sở tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp, các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập và trình bày phù hợp với cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Thuyết minh số I – Cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

M.S.D.N: 0303493756 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Building a better working world

Số tham chiếu: 68086328/11448682

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") được lập ngày 1 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 9, bao gồm Báo cáo tình hình sử dụng vốn và bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 (sau đây gọi chung là "Báo cáo tình hình sử dụng vốn"). Báo cáo này được lập trên cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Thuyết minh số I – Cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 của Công ty phù hợp với Thuyết minh số I – Cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tình hình sử dụng vốn dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu trên Báo cáo tình hình sử dụng vốn. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tình hình sử dụng vốn do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng của Ban Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 đã được lập, trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với Thuyết minh số I – Cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Thuyết minh số I - Cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp của Báo cáo tình hình sử dụng vốn. Báo cáo tình hình sử dụng vốn này được lập để giúp Công ty đáp ứng theo các quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán.

Theo đó, báo cáo sử dụng vốn này được sử dụng để Công ty nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Vì thế, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích hay để báo cáo cho đối tượng nào khác.

Các vấn đề khác

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 của Công ty sử dụng số liệu của báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. Báo cáo kiểm toán độc lập ngày 1 tháng 3 năm 2024 của chúng tôi đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

M.S.D.N: 0300879602-C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM
QUẬN 1 T.P. HỒ CHÍ MINH

Hàng Nhật Quang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1772-2023-004-1

Tôn Thiện Bảo Ngọc
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4177-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt **Mẫu số 1**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN
thu được từ đợt cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp
hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 1 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ CHO NHÀ ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN CHUYÊN NGHIỆP HOÀN THÀNH VÀO NGÀY 23 THÁNG 11 NĂM 2023

(Theo Công văn số 8205/UBCK-QLCB do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 23 tháng 11 năm 2023 v/v tài liệu báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ của PDR)

Kính gửi: **ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

I. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1.	Tên tổ chức phát hành:	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
2.	Địa chỉ trụ sở chính:	39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
3.	Điện thoại:	(028) 3898 6868
	Fax:	(028) 3898 8686
	Vốn điều lệ:	7.338.108.400.000 VND (tại thời điểm ngày 23 tháng 11 năm 2023)
4.	Mã cổ phiếu:	PDR
5.	Nơi mở tài khoản thanh toán:	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nhà Bè
	Số tài khoản:	1330095129 (Số tài khoản cũ: 1331 0000 095 129)

6. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002655 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004, Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 7 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần 36 ngày 23 tháng 2 năm 2024.

   Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)
thu được từ đợt cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp
hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023

II. CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH

1.	Tên cổ phiếu phát hành:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
2.	Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
3.	Mệnh giá:	10.000 VND
4.	Số lượng chứng khoán đã chào bán:	67.164.621 cổ phiếu
5.	Tổng vốn đã huy động:	671.646.210.000 VND (Sáu trăm bảy mươi mốt tỷ sáu trăm bốn mươi sáu triệu hai trăm mười nghìn đồng).
6.	Ngày phát hành:	Ngày 23 tháng 11 năm 2023
7.	Ngày bắt đầu chào bán:	Ngày 1 tháng 11 năm 2023
8.	Ngày kết thúc chào bán:	Ngày 22 tháng 11 năm 2023
9.	Thời hạn đăng ký mua:	Từ ngày 1 tháng 11 năm 2023 đến ngày 30 tháng 11 năm 2023
10.	Ngày thanh toán tiền mua cổ phiếu:	- Thời gian đăng ký và đặt mua cổ phiếu: Từ ngày 1 tháng 11 năm 2023 đến ngày 22 tháng 11 năm 2023. - Thời gian nộp tiền mua cổ phiếu: Từ ngày 17 tháng 11 đến ngày 22 tháng 11 năm 2023.

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)
thu được từ đợt cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp
hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023

III. TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu

Số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 được trình bày như sau:

Tài khoản nhận tiền	Tài khoản ngân hàng số 1330095129 mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nhà Bè
Ngày nhận tiền	Từ ngày 17 tháng 11 năm 2023 đến ngày 22 tháng 11 năm 2023
Ngày tiền được giải tỏa	Ngày 27 tháng 11 năm 2023
Tổng tiền thu được (VND)	671.646.210.000
Trừ: chi phí phát hành (VND)	(559.400.000)
Tổng tiền ròng thu được từ đợt chào bán (VND)	**671.086.810.000**

Theo Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được phê duyệt bởi Đại Hội đồng Cổ đông ("ĐHĐCĐ") theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/ĐHĐCĐ-NQ.2023 và Tờ trình số 05A/TTr-2023 ngày 30 tháng 6 năm 2023, (i) cổ phiếu riêng lẻ được chào bán nhằm mục đích huy động vốn để thanh toán khoản nợ gốc và lãi trái phiếu mà Công ty đã phát hành trong năm 2021 và 2022, và (ii) giao cho Hội đồng Quản trị ("HĐQT") quyết định chi tiết mục đích sử dụng vốn, lựa chọn thay thế mục đích sử dụng vốn nếu xét thấy cần thiết, cân đối và sử dụng vốn phù hợp với tình hình hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn, lợi ích của các cổ đông trên nguyên tắc giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số tiền thu được từ đợt chào bán theo quy định của pháp luật hiện hành.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 02/ĐHĐCĐ-NQ.2023 ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Công ty; Quyết định của HĐQT số 29/2023/HĐQT-QĐ ngày 14 tháng 7 năm 2023 thông qua các nội dung chi tiết về phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp của Công ty; Quyết định của Chủ tịch HĐQT số 03/2023/QĐ-CTHĐQT ngày 18 tháng 8 năm 2023 thông qua việc phân bổ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ sẽ được sử dụng để thanh toán khoản nợ gốc và lãi trái phiếu của Công ty; và Quyết định của Chủ tịch HĐQT số 04/2023/QĐ-CTHĐQT ngày 29/11/2023 thông qua việc điều chỉnh Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, phương án sử dụng vốn từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ được điều chỉnh như sau:

VND

Mã Trái phiếu	Dư nợ gốc	Thanh toán gốc và lãi từ nguồn chào bán cổ phiếu riêng lẻ		
		Gốc	Lãi	Cộng
PDRH2123007	143.000.000.000	143.000.000.000	4.000.000.000	147.000.000.000
PDRH2123008	300.000.000.000	300.000.000.000	34.000.000.000	334.000.000.000
PDRH2123010	421.200.000.000	128.146.210.000	-	128.146.210.000
PDRH2224001	124.900.000.000	62.500.000.000	-	62.500.000.000
TỔNG CỘNG	**989.100.000.000**	**633.646.210.000**	**38.000.000.000**	**671.646.210.000**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)
thu được từ đợt cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp
hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023

III. TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN (tiếp theo)

2. Tình hình sử dụng vốn thực tế của Công ty

Ngay sau khi số tiền thu được từ đợt phát hành được giải tỏa trên tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu phát hành thêm thì toàn bộ số tiền này đã được sử dụng để thanh toán các khoản nợ gốc và lãi trái phiếu từ ngày 30 tháng 11 năm 2023 đến ngày 25 tháng 12 năm 2023.

Các số liệu tài chính liên quan đến việc sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ chi tiết như sau:

VND

Mã Trái phiếu	Dư nợ gốc	Thanh toán gốc và lãi		
		Gốc	Lãi	Tổng cộng
PDRH2123007	143.000.000.000	143.000.000.000	4.324.882.192	147.324.882.192
PDRH2123008	300.000.000.000	300.000.000.000	35.999.160.000	335.999.160.000
PDRH2123010	421.200.000.000	421.200.000.000	12.528.979.727	433.728.979.727
PDRH2224001	124.900.000.000	124.900.000.000	3.112.157.809	128.012.157.809
Tổng cộng	**989.100.000.000**	**989.100.000.000**	**55.965.179.728**	**1.045.065.179.728**

Trong đó:

- Thanh toán bằng nguồn vốn phát hành cổ phiếu: 671.646.210.000 VND

- Thanh toán bằng nguồn vốn khác: 373.418.969.728 VND

3. Những thay đổi (nếu có): Không

4. Lý do thay đổi (nếu có): Không

5. Báo cáo tiến độ được công bố thông tin tại: Trang thông tin điện tử của Công ty

Người lập:

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng

Người phê duyệt:

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh
Ngày 1 tháng 3 năm 2024

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN
thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp
hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023

I. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ CHO NHÀ ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN CHUYÊN NGHIỆP

1. Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập cho mục đích báo cáo và công bố thông tin về việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với số tiền 671.646.210.000 VND theo các quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán, cổ phiếu được chào bán từ ngày 17 tháng 11 năm 2023 đến ngày 23 tháng 11 năm 2023.

Báo cáo tình hình sử dụng vốn này là một trong các tài liệu được sử dụng để Công ty nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Vì thế, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

2. Cơ sở lập báo cáo

Các khoản thanh toán khoản nợ gốc và lãi trái phiếu mà Công ty đã phát hành trong năm 2021 và 2022 được trình bày theo số dư nợ gốc và lãi trái phiếu được trích dẫn từ báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

3. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoàn thành vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND").

II. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng vốn này.

Người lập:	Người phê duyệt:
Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0303493756 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phố Hồ Chí Minh
Ngày 1 tháng 3 năm 2024

EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2022 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần

vào ngày 23 tháng 11 năm 2023
và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 23 tháng 11 năm 2023

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày.....tháng.....năm.....

M.S.D.N: 0303483756 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Ái Linh

EY
Building a better working world

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần	5
Thuyết minh báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần	6 - 7

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004 và các GCNĐKKD/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã PDR theo Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do SGDCKHCM cấp ngày 9 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 8 và 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên	miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập	
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban kiểm toán trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Dương Hảo Tôn	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023
	Thành viên	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	
Bà Trần Thị Hường	Thành viên	miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2023

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phan Lê Hòa	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2023
Ông Vũ Kim Điền	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2023

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Văn Đạt và Ông Bùi Quang Anh Vũ.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần của Công ty vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 23 tháng 11 năm 2023.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình vốn cổ phần của Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần; và
- lập báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình thay đổi vốn cổ phần của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tình hình thay đổi vốn kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình thay đổi vốn cổ phần của Công ty vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 23 tháng 11 năm 2023, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 11 năm 2023

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Building a better working world

Số tham chiếu: 11448682/66919007/CAP

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 23 tháng 11 năm 2023 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") và các thuyết minh báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần kèm theo được lập vào ngày 29 tháng 11 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 7 (sau đây được gọi chung là "báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần").

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình vốn cổ phần của Công ty vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 và những thay đổi của vốn cổ phần cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 23 tháng 11 năm 2023, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần.

Các vấn đề khác

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần chỉ được sử dụng để nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến việc phát hành 67.164.621 cổ phiếu riêng lẻ vào ngày 23 tháng 11 năm 2023. Theo đó, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác hoặc phát hành cho các bên khác.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 23 tháng 11 năm 2023 chưa được kiểm toán.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Hàng Nhật Quang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1772-2023-004-1

Tôn Thiện Bảo Ngọc
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4177-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 11 năm 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN
vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 và
cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 23 tháng 11 năm 2023

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2023	6.716.462.190.000	71.680.300.000
Phát hành cổ phiếu	671.646.210.000	-
Chi phí phát hành	-	(559.400.000)
Vào ngày 23 tháng 11 năm 2023	7.388.108.400.000	71.120.900.000

M.S.D.N: 0303403756 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Phạm Thị Đoàn Dung	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 11 năm 2023

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN
vào ngày 23 tháng 11 năm 2023 và
cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 23 tháng 11 năm 2023

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004 và các GCNĐKKD/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã cổ phiếu PDR theo Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do SGDCKHCM cấp ngày 9 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 8 và 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập theo Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình thay đổi vốn cổ phần theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần được lập bằng đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là VND.

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần chỉ được sử dụng để nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến nghiệp vụ phát hành 67.164.621 cổ phiếu riêng lẻ vào ngày 23 tháng 11 năm 2023. Theo đó, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác hoặc phát hành cho các bên khác.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 23 tháng 11 năm 2023 chưa được kiểm toán.

3. VỐN CỔ PHẦN

Vào ngày 24 tháng 10 năm 2023, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo đã nhận được tài liệu của Công ty về việc đăng ký chào bán 67.164.621 cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu. Chi tiết các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và số lượng cổ phiếu đăng ký mua như sau:

Tên nhà đầu tư	*Số lượng cổ phiếu*	*Số tiền (VND)*
Nguyễn Thanh Phong	30.000.000	300.000.000.000
Phạm Thanh Điền	25.000.000	250.000.000.000
Nguyễn Trà Giang	7.164.621	71.646.210.000
Đỗ Hải Đăng	1.500.000	15.000.000.000
Vũ Thu Thủy	1.500.000	15.000.000.000
Hà Anh Tùng	1.500.000	15.000.000.000
Trần Anh Tuấn	500.000	5.000.000.000
TỔNG CỘNG	**67.164.621**	**671.646.210.000**

Việc phát hành này đã được phê duyệt bởi các cổ đông của Công ty theo Biên bản họp Đại hội đồng Cổ đông Thường niên năm 2023 số 01/BBH-ĐHĐCĐ.2023 và Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 số 02/ĐHĐCĐ-NQ.2023 ngày 30 tháng 6 năm 2023; các Quyết định của Hội đồng Quản trị số 29/2023/HĐQT-QĐ, số 30/2023/HĐQT-QĐ và số 31/2023/HĐQT-QĐ cùng ngày 14 tháng 7 năm 2023; và số 39/2023/HĐQT-QĐ ngày 1 tháng 11 năm 2023.

Cho đến ngày 22 tháng 11 năm 2023, các nhà đầu tư nêu trên đã chuyển đủ các số tiền tương ứng với số lượng cổ phiếu đã đăng ký mua như trên vào tài khoản phong tỏa số 1330095129 do Công ty mở tại Ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nhà Bè.

Vào ngày 23 tháng 11 năm 2023, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo đã nhận được báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu của Công ty. Theo đó, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 67.164.621 cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu.

Tại ngày lập báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần, Công ty đang trong quá trình nộp hồ sơ đăng ký điều chỉnh việc thay đổi vốn điều lệ của Công ty từ 6.716.462.190.000 VND tăng lên 7.388.108.400.000 VND lên Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh.

Cũng vào ngày lập báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần này, Công ty chưa sử dụng số tiền vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ nêu trên. Theo đó, số dư tiền gửi tại tài khoản phong tỏa số 1330095129 do Công ty mở tại Ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nhà Bè là 671.667.231.378 VND.

4. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY 23 THÁNG 11 NĂM 2023

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 23 tháng 11 năm 2023 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần của Công ty.

Phạm Thị Đoàn Dung	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 11 năm 2023

EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2023 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT

Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc

Và

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I năm 2024

Ngày 31 tháng 3 năm 2024

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 3 năm 2024

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 37

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004 và theo các GCNĐKKD/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã PDR theo Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do SGDCKHCM cấp ngày 9 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban kiểm toán trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Dương Hảo Tôn	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phan Lê Hòa	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Lê Trần Bích Thùy	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2024

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Văn Đạt và Ông Bùi Quang Anh Vũ

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo tài chính hợp nhất Quý I - 2024 của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất quý của Nhóm Công ty cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất quý, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý I - 2024 này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất Quý I - 2024; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý I - 2024 trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý I - 2024 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất Quý I - 2024 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất Quý I - 2024 của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý I - 2024 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý I - 2024 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0303493756 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 4 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ I - 2024
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 31 tháng 3 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**17.210.323.796.228**	**16.916.369.227.862**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	*4*	***19.304.967.691***	***505.106.794.464***
111	1. Tiền		19.304.967.691	505.106.594.464
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	200.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***15.370.299.200***	***15.370.299.200***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	15.370.299.200	15.370.299.200
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***4.800.686.704.717***	***4.114.801.234.933***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	2.810.532.346.337	2.311.498.091.152
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.377.761.594.373	884.525.552.477
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	622.434.308.382	928.819.135.679
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,8	(10.041.544.375)	(10.041.544.375)
140	***IV. Hàng tồn kho***	*9*	***12.302.378.873.987***	***12.199.560.056.415***
141	1. Hàng tồn kho		12.302.378.873.987	12.199.560.056.415
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***72.582.950.633***	***81.530.842.850***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.252.169.623	5.089.012.941
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	70.330.781.010	76.441.829.909
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**4.218.158.662.697**	**4.151.453.437.647**
210	***I. Phải thu dài hạn***		***714.375.892.655***	***733.226.788.580***
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	714.375.892.655	733.226.788.580
220	***II. Tài sản cố định***		***756.015.020.827***	***27.038.307.984***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	352.601.561.952	23.171.738.081
222	Nguyên giá		410.539.197.903	78.837.654.237
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(57.937.635.951)	(55.665.916.156)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	403.413.458.875	3.866.569.903
228	Nguyên giá		415.506.259.881	15.006.259.881
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.092.801.006)	(11.139.689.978)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	*13*	***64.399.397.312***	***64.783.427.072***
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(11.264.872.960)	(10.880.843.200)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***533.458.452.207***	***1.169.510.498.408***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	533.458.452.207	1.169.510.498.408
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***1.194.833.615.609***	***1.201.750.674.685***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15	1.192.023.615.609	1.198.940.674.685
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	2.810.000.000	2.810.000.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***955.076.284.087***	***955.143.740.918***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	947.122.242.885	947.189699.716
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		7.954.041.202	7.954.041.202
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**21.428.482.458.925**	**21.067.822.665.509**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 31 tháng 3 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**11.797.428.337.621**	**11.488.430.754.796**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***9.499.499.002.784***	***9.176.987.250.177***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	210.197.618.062	243.382.646.786
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	3.590.909.091	3.591.009.091
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	223.589.052.320	197.887.405.481
314	4. Phải trả người lao động		9.066.490.731	9.026.702.743
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	148.518.215.710	141.887.102.558
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.064.373.327	3.064.373.327
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	7.614.371.433.994	7.739.566.208.040
320	8. Vay ngắn hạn	21	1.265.000.328.900	814.680.676.017
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		22.100.580.649	23.901.126.134
330	***II. Nợ dài hạn***		***2.297.929.334.837***	***2.311.443.504.619***
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	20.955.100.000	20.955.100.000
338	2. Vay dài hạn	21	2.276.974.234.837	2.290.488.404.619
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**9.631.054.121.304**	**9.579.391.910.713**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***9.631.054.121.304***	***9.579.391.910.713***
411	1. Vốn cổ phần	22	7.388.108.400.000	7.388.108.400.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	22	71.120.900.000	71.120.900.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	22	230.128.842.335	230.128.842.335
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	22	1.883.472.096.764	1.831.862.790.140
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*1.831.862.790.140*	*1.068.198.148.476*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*51.609.306.624*	*763.664.641.664*
429	5. Lợi ích cổ đông thiểu số		58.223.882.205	58.170.978.238
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**21.428.482.458.925**	**21.067.822.665.509**

Phạm Thị Đoàn Dung	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 4 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ I - 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I - Năm nay	Quý I - Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I - Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I - Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	162.196.936.449	192.274.233.970	162.196.936.449	192.274.233.970
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(943.816.913)	(20.374.104.018)	(943.816.913)	(20.374.104.018)
20	3. Lợi nhuận gộp		161.253.119.536	171.900.129.952	161.253.119.536	171.900.129.952
21	4. Doanh thu tài chính	25	1.140.879.929	2.499.127.641	1.140.879.929	2.499.127.641
22	5. Chi phí tài chính	25	(65.512.916.886)	(96.182.621.084)	(65.512.916.886)	(96.182.621.084)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(65.512.916.886)*	*(88.146.246.077)*	*(65.512.916.886)*	*(88.146.246.077)*
24	6. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(7.688.059.076)	(492.833.297)	(7.688.059.076)	(492.833.297)
25	7. Chi phí bán hàng	26	(3.112.978.211)	(3.698.916.646)	(3.112.978.211)	(3.698.916.646)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(43.424.231.984)	(42.502.689.755)	(43.424.231.984)	(42.502.689.755)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		42.655.813.308	31.522.196.811	42.655.813.308	31.522.196.811
31	10. Thu nhập khác	27	33.764.103.314	39.393.665	33.764.103.314	39.393.665
32	11. Chi phí khác	27	(130.003.583)	(554.073.246)	(130.003.583)	(554.073.246)
40	12. Lợi nhuận/(Lỗ) khác		33.634.099.731	(514.679.581)	33.634.099.731	(514.679.581)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		76.289.913.039	31.007.517.230	76.289.913.039	31.007.517.230
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	(23.652.702.448)	(8.568.571.638)	(23.652.702.448)	(8.568.571.638)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		52.637.210.591	22.438.945.592	52.637.210.591	22.438.945.592
	Phân bổ cho:					
61	15.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		52.584.306.624	24.050.577.841	52.584.306.624	24.050.577.841
62	15.2. Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		52.903.967	(1.611.632.249)	52.903.967	(1.611.632.249)
70	16. Lãi trên cổ phiếu		69	35	69	35

M.S.D.N: 0303493756 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Phạm Thị Đoàn Dung	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 4 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ I - 2024

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý I - Năm nay*	*Quý I - Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**76.289.913.039**	**31.007.517.230**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11, 12,13	3.608.860.583	3.274.177.093
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	25	-	(2.100.000.000)
05	Lỗ từ hoạt động đầu tư		6.547.179.147	59.451.480
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	25	65.512.916.886	96.182.621.084
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**151.958.869.655**	**128.423.766.887**
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(705.836.256.184)	838.701.057.588
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(87.959.283.193)	9.833.916.430
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(245.650.894.523)	117.917.991.140
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		2.904.300.149	(7.394.579.206)
14	Tiền lãi vay đã trả		(50.908.111.789)	(153.855.915.567)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(632.401)	(49.628.905)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.775.545.485)	(2.174.756.401)
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh**		**(938.267.553.771)**	**931.401.851.966**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(29.622.367.256)	(2.077.524.500)
23	Tiền chi gửi tiết kiệm		-	(6.000.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(771.000.000)	(1.029.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		45.000.000.000	-
27	Thu lãi tiền gửi		1.053.611.153	585.891.945
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		**15.660.243.897**	**(8.520.632.555)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	3.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		587.534.304.853	34.342.462.551
34	Tiền trả nợ gốc vay		(150.728.821.752)	(1.003.715.663.165)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**436.805.483.101**	**(966.373.200.614)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ I - 2024 (tiếp theo)

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý I - Năm nay*	*Quý I - Năm trước*
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ**		**(485.801.826.773)**	**(43.491.981.203)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**505.106.794.464**	**261.762.460.542**
70	**Tiền cuối kỳ**	4	**19.304.967.691**	**218.270.479.339**

Phạm Thị Đoàn Dung	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 4 năm 2024

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004 và theo các GCNĐKKD/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã PDR theo Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do SGDCKHCM cấp ngày 9 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 264 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 257).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 7 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất Quý I - 2024 của Nhóm Công ty, cụ thể:

- *Công ty Cổ Phần ĐK Phú Quốc ("ĐK Phú Quốc")*

  ĐK Phú Quốc được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 1701522101 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Số 229, đường 30/4, Khu phố 1, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là xây dựng nhà các loại, xây dựng chuyên dụng, xây dựng công trình công ích, kinh doanh và môi giới bất động sản. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

- *Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Hạ Tầng Kỹ Thuật Coinin ("Coinin")*

  Coinin được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313662185 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 02 năm 2016 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 10 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

- *Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Ngô Mây ("BĐS Ngô Mây")*

  BĐS Ngô Mây được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101553978 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp ngày 19 tháng 11 năm 2019 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. BĐS Ngô Mây có trụ sở chính đăng ký tại Số 1 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BĐS Ngô Mây là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 94% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

- *Công ty Cổ Phần Bến Thành - Long Hải ("Bến Thành - Long Hải")*

  Bến Thành - Long Hải được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500783805 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 01 tháng 3 năm 2007 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Bến Thành - Long Hải có trụ sở chính đăng ký tại Tỉnh lộ 44A, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Bến Thành - Long Hải là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

***Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)*

- *Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường ("Đầu tư Bắc Cường")*

  Đầu tư Bắc Cường được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0401370311 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16 tháng 7 năm 2010 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Đầu tư Bắc Cường có trụ sở chính đăng ký tại 223-225 Trần Phú, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Bắc Cường là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

- *Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity ("Đầu tư Serenity")*

  Đầu tư Serenity được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3502421310 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 3 năm 2020 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Đầu tư Serenity có trụ sở chính đăng ký tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Serenity là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,34% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

- *Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương ("Cao ốc Bình Dương")*

  Cao ốc Bình Dương được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3702710768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 12 tháng 10 năm 2018 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Cao ốc Bình Dương có trụ sở chính đăng ký tại số 352, đường XM2, Khu 3, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao ốc Bình Dương là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,5% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

- *Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú ("Cao ốc Hòa Phú")*

  Cao ốc Hòa Phú được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3703021577 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 09 tháng 12 năm 2021 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Cao ốc Hòa Phú có trụ sở chính đăng ký tại thửa đất số 853, tờ bản đồ số 122, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao ốc Hòa Phú là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty nắm giữ 99,4% vốn sở hữu và 99,9% quyền biểu quyết trong công ty con này.

- *Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long ("Cao ốc Thiên Long")*

  Cao ốc Thiên Long được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3703021584 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 09 tháng 12 năm 2021 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Cao ốc Thiên Long có trụ sở chính đăng ký tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 123, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao ốc Thiên Long là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty nắm giữ 99,4% vốn sở hữu và 99,9% quyền biểu quyết trong công ty con này.

  Ngoài ra, Nhóm Công ty có 3 công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 15.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I - 2024 của Công ty và công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất Quý I - 2024 được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất Quý I - 2024 , kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý I - 2024 và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý I - 2024 theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I - 2024 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I - 2024 bao gồm các báo cáo tài chính Quý I - 2024 của Công ty mẹ và các công ty con kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con. Các báo cáo tài chính Quý I - 2024 của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán Quý I - 2024 giữa công ty trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý I - 2024 và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý I - 2024.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí lập kế hoạch, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền (nếu đáng kể), và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý I - 2024.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý I - 2024 khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	6 - 7 năm
Phương tiện vận tải	3 - 6 năm
Thiết bị văn phòng	6 - 8 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa hoặc một phần nhà cửa hoặc cả hai và cơ sở hạ tầng được đầu tư nhằm mục đích thu tiền cho thuê hoặc tăng giá trị hoặc cả hai hơn là phục vụ cho mục đích sản xuất hoặc cung cấp hàng hóa, dịch vụ; nhằm mục đích hành chính hoặc kinh doanh trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường.

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 48 năm

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Nhóm Công ty không khấu hao quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý I - 2024.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- Chi phí bồi thường và quản lý dự án The EverRich 2;
- Chi phí hoa hồng môi giới;
- Chi phí quảng cáo;
- Chi phí cải tạo văn phòng; và
- Công cụ, dụng cụ.

3.11 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Nhóm Công ty mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Nhóm Công ty sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở công ty nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Nhóm Công ty trong thay đổi sau khi mua của các quỹ dự trữ được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức được nhận từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm tài chính với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.13 *Các khoản phải trả và chi phí phải trả*

Các khoản phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch;

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

Quỹ khen thưởng phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Cổ tức

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi HĐQT của Công ty và được phân loại như một sự phân phối của lợi nhuận chưa phân phối trong khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất cho đến khi được các cổ đông thông qua tại đại hội đồng cổ đông thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán căn hộ

Đối với các căn hộ đã hoàn tất việc xây dựng, doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến căn hộ đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc bàn giao căn hộ.

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc bàn giao đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng.

Doanh thu cho thuê

Các khoản doanh thu tiền thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền được thu hồi từ hoặc dự kiến phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.18 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của HĐQT) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của HĐQT) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.19 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động chính của Nhóm Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Nhóm Công ty xây dựng nên hoặc do Nhóm Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Nhóm Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nói trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Tiền mặt	28.752.519	40.281.924
Tiền gửi ngân hàng	19.276.215.172	505.066.312.540
Các khoản tương đương tiền	-	200.000
TỔNG CỘNG	**19.304.967.691**	**505.106.794.464**

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Ngắn hạn
Số dư thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng bao gồm khoản có kỳ hạn gốc là sáu tháng và mười hai tháng, hưởng lãi suất từ 5,0% đến 5,5% mỗi năm.

Dài hạn
Số dư thể hiện khoản tiền gửi ngân hàng kỳ hạn hai mươi bốn tháng và hưởng lãi suất 5,2% mỗi năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Realty Holdings	605.604.500.679	-
Công ty TNHH Bất động sản IDK	308.000.000.000	308.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	306.000.000.000	306.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	251.000.000.000	251.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản ADK	237.000.000.000	237.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản BDK	230.000.000.000	230.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản EDK	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản HDK	154.400.000.000	154.400.000.000
Công ty TNHH Bất động sản GDK	128.000.000.000	128.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Vega	105.720.000.000	120.720.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	111.348.146.750	111.348.146.750
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Thiên Minh	70.615.693.202	70.615.693.202
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	-	72.286.337.294
Công ty TNHH Bất động sản Lyra	42.500.000.000	57.500.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gemini	25.950.000.000	25.950.000.000
Khách hàng khác	34.394.005.706	38.677.913.906
TỔNG CỘNG	**2.810.532.346.337**	**2.311.498.091.152**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
GIÁ TRỊ THUẦN	**2.809.490.801.962**	**2.310.456.546.777**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm	300.000.000.000	300.000.000.000
Ông Võ Ngọc Châu	150.000.000.000	150.000.000.000
Ông Nguyễn Cao Tiến	51.000.000.000	51.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	358.822.665.905	106.112.782.000
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	178.934.648.207	178.934.648.207
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Lộc Phát	127.822.960.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng TC Bình Định	74.367.331.907	-
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hợp Nhứt	51.427.710.000	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng Central	4.000.000.000	4.000.000.000
Khác	11.157.911.987	24.249.755.903
TỔNG CỘNG	**1.377.761.594.373**	**884.525.552.477**

8. PHẢI THU KHÁC

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Ngắn hạn	**622.434.308.382**	**928.819.135.679**
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – KL	516.572.484.267	840.890.923.660
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	50.267.594.959	37.301.573.877
Ông Hoàng Hiệp Dũng	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	400.000.000	400.000.000
Ký quỹ, ký cược	5.183.907.625	1.383.011.700
Khác	20.010.321.531	18.843.626.442
Dài hạn	**714.375.892.655**	**733.226.788.580**
Công ty CP Đoàn Ánh Dương Phú Quốc *(i)*	250.070.000.000	265.070.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng *(ii)*	223.000.000.000	223.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình *(ii)*	200.000.000.000	200.000.000.000
Ban Quản lý khu kinh tế Phú Quốc	38.548.000.000	38.548.000.000
Ký quỹ, ký cược	167.892.655	4.018.788.580
Phải thu khác	2.590.000.000	2.590.000.000
	1.336.810.201.037	**1.662.045.924.259**
TỔNG CỘNG	(9.000.000.000)	(9.000.000.000)
	1.327.810.201.037	**1.653.045.924.259**

(i) Vào ngày 18 tháng 12 năm 2017, Công ty ký hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") với Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc liên quan đến việc xây dựng, khai thác và kinh doanh dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại xã Cửa Cạn, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang với tổng giá trị là 1.727.000.000.000 VND và sẽ nhận được lợi nhuận từ kết quả hoạt động kinh doanh dự án theo tỷ lệ vốn tham gia. Theo HĐHTĐT, Công ty đã góp vốn số tiền là 476.000.000.000 VND.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã thu hồi 225.930.000.000 VND, vốn góp theo HĐHTĐT là 250.070.000.000 VND.

(ii) Vào ngày 12 tháng 7 năm 2017, Công ty ký HĐHTĐT số 01/2017/HĐHTĐT/PĐ-TB-TH với Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình ("Tam Bình") và Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng ("Tân Hoàng") liên quan đến việc đầu tư xây dựng cụm cảng trung chuyển ICD mới tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đã thực hiện góp vốn vào Tam Bình số tiền là 200.000.000.000 VND, góp vốn vào Tân Hoàng số tiền là 223.000.000.000 VND và sẽ nhận được quỹ đất sau khi thực hiện xong dự án theo tỷ lệ số tiền đã góp vốn đầu tư.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty còn phải thu 423.000.000.000 VND vốn góp.

9. HÀNG TỒN KHO

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Bất động sản *(*)*	12.301.995.515.011	12.199.176.697.439
Hàng hóa	383.358.976	383.358.976
TỔNG CỘNG	**12.302.378.873.987**	**12.199.560.056.415**

(*) Bất động sản chủ yếu là giá trị quỹ đất đã được bồi thường, tiền sử dụng đất đã nộp cho nhà nước, chi phí san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng và các chi phí đầu tư cho các dự án bất động sản đang triển khai sau đây:

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Dự án The EverRich 2 (River City) *(i)*	3.597.838.254.668	3.597.838.254.668
Dự án Thuận An 1 và Thuận An 2 *(ii)*	2.423.254.707.871	2.393.925.215.962
Dự án Tropicana Bến Thành Long Hải *(iii)*	1.993.921.491.887	1.993.921.491.887
Dự án Phước Hải *(iv)*	1.526.503.925.545	1.526.419.925.545
Dự án The EverRich 3 *(v)*	877.427.668.950	877.427.668.950
Dự án Trần Phú Đà Nẵng *(vi)*	636.913.059.260	636.882.472.260
Dự án Khu dân cư làng nghề và Trung tâm Xã Hàm Ninh *(vii)*	400.502.908.890	400.429.035.424
Dự án KDC kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh *(viii)*	227.369.651.036	162.370.978.036
Dự án số 1 Ngô Mây *(ix)*	251.530.252.083	250.792.394.312
Dự án KĐT DL Sinh thái Nhơn Hội *(x)*	188.293.693.196	186.057.175.196
Dự án Kỳ Đồng (xi)	89.005.839.039	89.005.839.039
Dự án KDL Sinh thái Đoàn Ánh Dương *(xii)*	44.155.699.067	44.155.699.067
Dự án Phát Đạt Bàu Cả *(xii)*	6.382.000.487	6.173.691.762
Dự án khác	38.896.363.032	33.776.855.331
TỔNG CỘNG	**12.301.995.515.011**	**12.199.176.697.439**

Chi tiết các dự án bất động sản đang triển khai như sau:

(i) Dự án The EverRich 2

Dự án này tọa lạc tại số 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ báo cáo của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất và chi phí xây dựng.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain.

(ii) Dự án Thuận An 1 và Thuận An 2

Dự án này tọa lạc tại Khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển dự án.

(iii) Dự án Khu Du Lịch Bến Thành - Long Hải

Dự án này tọa lạc tại Tỉnh lộ 44A, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng dự án, tiền bồi thường đất, tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng.

9. HÀNG TỒN KHO *(tiếp theo)*

(iv) Dự án Phước Hải

Dự án này tọa lạc tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng dự án và chi phí xây dựng khác.

(v) Dự án The EverRich 3

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các lô đất nền của Khu nhà ở thấp tầng đã được hoàn thành và đã được bán ra thị trường.

Ngày 27 tháng 2 năm 2019, Công ty đã ký kết hợp đồng số E3-B1-B4/HĐCNDA-DIC và phụ lục ngày 19 tháng 3 năm 2019 về việc chuyển nhượng một phần Dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú, Quận 7 bao gồm quyền sử dụng đất của 2 lô đất B1 và B4.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Dynamic Innovation.

(vi) Dự án Trần Phú Đà Nẵng

Dự án này tọa lạc tại số 223-225 Trần Phú, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng dự án, chi phí chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng khác.

(vii) Dự án Khu Dân cư làng nghề và Trung tâm Xã Hàm Ninh

Dự án này tọa lạc tại xã Hàm Ninh, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng.

(viii) Dự án KDC kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh

Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tọa lạc tại Xã Phước Thuận, Huyện Tuy Phước, Tỉnh Bình Định.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát, xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển dự án.

(ix) Dự án Số 1 Ngô Mây

Dự án này tọa lạc tại Số 01 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền đấu giá đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát và chi phí xây dựng.

(x) Dự án Khu Đô Thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội

Dự án này gồm Phân Khu 2, Phân Khu 4, Phân Khu 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội tại Khu kinh tế Nhơn Hội, Tỉnh Bình Định.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát, xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển dự án.

(xi) Dự án Kỳ Đồng

Dự án tọa lạc tại 14/2A Kỳ Đồng, Phường 9, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng.

9. HÀNG TỒN KHO *(tiếp theo)*

(xii) Dự án Khu du lịch sinh thái Đoàn Ánh Dương

Dự án Khu du lịch sinh thái Đoàn Ánh Dương tọa lạc tại xã Cửa Cạn, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí tư vấn, khảo sát, quản lý dự án.

(xiii) *Dự án Phát Đạt Bàu Cả*

Dự án này là dự án Khu dân cư Phát Đạt Bàu Cả tọa lạc tại Phường Lê Hồng Phong và Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi. Dự án này đang trong giai đoạn bàn giao nền đất và sang tên chủ quyền cho khách hàng.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
Phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
Khác	19.915.064.645	19.982.521.476
TỔNG CỘNG	**947.122.242.885**	**947.189.699.716**

(*) Đây là chi phí bồi thường cho CRE & AGI và Phú Hưng theo Biên bản Thanh lý ngày 8 tháng 2 năm 2018 để hoàn thiện một phần điều kiện pháp lý trước khi chuyển nhượng dự án theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu Tư Big Gain.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Tổng cộng*
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	34.325.031.862	6.215.905.364	38.296.717.011	78.837.654.237
Đầu tư XDCB hoàn thành	331.701.543.666	-	-	331.701.543.666
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024	366.026.575.528	6.215.905.364	38.296.717.011	410.539.197.903
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	*5.826.480.430*	*5.132.290.364*	*14.188.171.194*	*25.146.941.988*
Giá trị khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(22.314.039.224)	(5.813.000.530)	(27.538.876.402)	(55.665.916.156)
Khấu hao trong kỳ	(882.497.286)	(66.287.250)	(1.322.935.259)	(2.271.719.795)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024	(23.196.536.510)	(5.879.287.780)	(28.861.811.661)	(57.937.635.951)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	12.010.992.638	402.904.834	10.757.840.609	23.171.738.081
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024	342.830.039.018	336.617.584	9.434.905.350	352.601.561.952

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	15.006.259.881	15.006.259.881
Đầu tư XDCB hoàn thành	400.500.000.000	-	400.500.000.000
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024	400.500.000.000	15.006.259.881	415.506.259.881
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	*3.992.047.536*	*3.992.047.536*
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	(11.139.689.978)	(11.139.689.978)
Khấu hao trong kỳ	-	(953.111.028)	(953.111.028)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024	-	(12.092.801.006)	(12.092.801.006)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	3.866.569.903	3.866.569.903
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024	400.500.000.000	2.913.458.875	403.413.458.875

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Quyền sử dụng đất	*Nhà cửa, vật kiến trúc*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 3 năm 2024	7.306.972.991	68.357.297.281	75.664.270.272
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	(10.880.843.200)	(10.880.843.200)
Khấu hao trong kỳ	-	(384.029.760)	(384.029.760)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024	-	(11.264.872.960)	(11.264.872.960)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.306.972.991	57.476.454.081	64.783.427.072
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024	7.306.972.991	57.092.424.321	64.399.397.312

Quyền sử dụng đất có giá trị 7.306.972.991 VND tương ứng với quyền sở hữu tầng hầm B1 & B2 tại dự án The EverRich, số 968 Đường 3/2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 3 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình khai thác thực tế, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

VND

	Quý I năm 2024	*Quý I năm 2023*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	2.862.735.833	3.491.948.190
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	943.816.913	890.966.079

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu Cổ đại tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	426.173.692.570	426.173.692.570
Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng	77.105.153.950	77.105.153.950
Dự án Bệnh viện chấn thương chỉnh hình	7.976.940.104	7.976.940.104
Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP-SAP)	21.392.200.583	21.392.200.583
Dự án Tòa nhà văn phòng Công ty 39 Phạm Ngọc Thạch	-	636.052.046.201
Khác	810.465.000	810.465.000
TỔNG CỘNG	**533.458.452.207**	**1.169.510.498.408**

15. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
	%	*Số tiền*	*%*	*Số tiền*
		VND		*VND*
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI *(i)*	49	1.117.129.641.382	49	1.117.132.567.520
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties *(ii)*	27	57.617.795.477	27	65.298.885.032
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP *(iii)*	49	17.276.178.750	49	16.509.222.133
TỔNG CỘNG		**1.192.023.615.609**		**1.198.940.674.685**

(i) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI ("BĐS BIDICI")

BĐS BIDICI được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101576855 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 16 tháng 10 năm 2020. BĐS BIDICI có trụ sở chính đăng ký tại số 01 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, TP Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BĐS BIDICI là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Theo GCNĐKKD số 4101576855 thay đổi lần thứ 03 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp ngày 10 tháng 3 năm 2022, vốn điều lệ của BĐS BIDICI là 2.280.000.000.000 VND.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 49% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty này.

15. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT *(tiếp theo)*

(ii) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties ("BĐS Commonwealth")

BĐS Commonwealth được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0316916261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 6 năm 2021 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. BĐS Commonwealth có trụ sở chính đăng ký tại tầng 10 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BĐS Commonwealth là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 27% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty này.

(iii) Công ty TNHH Đầu tư Xây Dựng Công trình PĐP ("Công trình PĐP")

Công trình PĐP là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018. Công trình PĐP có trụ sở chính đăng ký tại tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công trình PĐP là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Công trình PĐP là dự án Xây dựng Công trình Phan Đình Phùng tại số 8 Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp 17.491.107.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	43.587.319.125	51.994.378.231
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat	33.512.823.609	40.012.823.609
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	33.132.513.198	33.132.513.198
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng	17.626.474.002	19.626.474.002
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây dựng Giao thông T&T	16.472.242.230	19.017.580.594
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	12.853.812.907	13.353.812.907
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	9.302.067.669	9.302.067.669
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	5.964.407.973	4.053.229.485
Khác	37.745.957.349	52.889.767.091
TỔNG CỘNG	**210.197.618.062**	**243.382.646.786**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Khác	3.590.909.091	3.591.009.091
TỔNG CỘNG	**3.590.909.091**	**3.591.009.091**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Phải nộp	**223.589.052.320**	**197.887.405.481**
Thuế thu nhập doanh nghiệp	216.268.906.354	192.616.836.307
Thuế thu nhập cá nhân	2.691.437.898	1.074.615.565
Thuế khác	4.628.708.068	4.195.953.609
Phải thu	**70.330.781.010**	**76.441.829.909**
Thuế giá trị gia tăng	70.330.781.010	76.441.829.909
GIÁ TRỊ THUẦN	**153.258.271.310**	**121.445.575.572**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Chi phí xây dựng	86.497.511.667	24.935.352.773
Chi phí lãi vay	34.865.060.843	78.395.355.265
Dự phòng thuế thu nhập doanh nghiệp	15.952.428.519	15.952.428.519
Chi phí khác	11.203.214.681	22.603.966.001
TỔNG CỘNG	**148.518.215.710**	**141.887.102.558**

20. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Ngắn hạn	**7.614.371.433.994**	**7.739.566.208.040**
HĐHTĐT - The EverRich 2 *(i)*	4.557.365.656.616	4.557.365.656.616
HĐHTĐT - The EverRich 3 *(ii)*	990.068.000.000	990.068.000.000
Ông Hoàng Võ Anh Khoa	969.716.238.519	1.041.172.957.295
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	760.830.000.000	760.830.000.000
Công ty Cổ phần Alpha Apus	100.000.000.000	100.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Vận Tải Biển Minh Hải	93.241.800.000	160.130.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Khu Công Nghiệp Phát Đạt	36.294.095.940	36.294.095.940
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	47.341.081.849	35.713.520.351
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	14.600.000.000	14.600.000.000
HĐHTĐT - Dự án Khu đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội *(iii)*	13.518.255.040	13.518.255.040
Khác	31.396.306.030	29.873.722.798
Dài hạn	**20.955.100.000**	**20.955.100.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	20.950.000.000	20.950.000.000
Khác	5.100.000	5.100.000
TỔNG CỘNG	**7.635.326.533.994**	**7.760.521.308.040**

(i) Vào ngày 10 tháng 12 năm 2018, Công ty đã ký kết HĐHTĐT với Công ty TNHH Đầu Tư Big Gain liên quan đến việc phát triển Dự án The EverRich 2 tọa lạc tại số 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Vào ngày 10 tháng 12 năm 2018, Công ty đã ký kết HĐHTĐT với Công ty TNHH Dynamic Innovation liên quan đến việc phát triển Dự án The EverRich 3 tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

(iii) Công ty đã ký Thỏa thuận góp vốn với các cá nhân về việc góp vốn đầu tư để thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị tại các Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội.

21. VAY

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	*Tăng*	*Giảm*	*Phân loại lại*	*Ngày 31 tháng 3 năm 2024*
Ngắn hạn	**814.680.676.017**	**221.096.454.635**	**(150.728.821.752)**	**389.952.020.000**	**1.265.000.328.900**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 21.1)*	125.530.676.017	79.096.454.635	(80.728.821.752)	23.802.020.000	147.700.328.900
Vay bên khác *(Thuyết minh số 21.2)*	689.150.000.000	132.000.000.000	(70.000.000.000)	366.150.000.000	1.117.300.000.000
Dài hạn	**2.290.488.404.619**	**376.437.850.218**	**-**	**(389.952.020.000)**	**2.276.974.234.837**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 21.1)*	1.571.273.304.619	376.437.850.218	-	(23.802.020.000)	1.923.909.134.837
Vay bên khác *(Thuyết minh số 21.2)*	719.215.100.000	-	-	(366.150.000.000)	353.065.100.000
TỔNG CỘNG	**3.105.169.080.636**	**587.534.304.853**	**(150.728.821.752)**	**-**	**3.541.974.563.737**

21. VAY *(tiếp theo)*

21.1 Vay ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	*Ngày 31 tháng 3 năm 2024*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND			*%/năm*	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	303.114.657.126	Từ ngày 25 tháng 4 năm 2024 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	67.551.008.900	Từ ngày 12 tháng 4 năm 2024 đến ngày 26 tháng 3 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh 4.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn					
Khoản vay 1	296.739.600.362	Từ ngày 16 tháng 6 năm 2026 đến ngày 07 tháng 3 năm 2031	Tài trợ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, Bình Định	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 84 tháng + lãi suất từ 1,9 đến 2,51	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, Bình Định
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đà Nẵng					
Khoản vay 1	174.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 4 năm 2024 đến ngày 17 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 24 tháng + 3,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

21. VAY *(tiếp theo)*

21.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	*Ngày 31 tháng 3 năm 2024*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND			*%/năm*	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn					
Khoản vay 1	567.204.197.349	Ngày 05 tháng 7 năm 2027 đến ngày 16 tháng 11 năm 2029	Tài trợ dự án tại Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Bình Dương	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn từ 60 tháng đến 72 tháng + lãi suất từ 1,5 đến 2.51	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khu Phố Hòa Lân 1, P.Thuận Giao, TP.Thuận An, Bình Dương thuộc dự án Cao ốc Bình Dương
Khoản vay 2	663.000.000.000	Ngày 05 tháng 7 năm 2027 đến ngày 16 tháng 11 năm 2032	Tài trợ dự án tại Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Bình Dương	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn từ 60 tháng đến 108 tháng + lãi suất từ 1,5 đến 2.51	
TỔNG CỘNG	**2.071.609.463.737**				
Trong đó:					
Ngắn hạn	147.700.328.900				
Dài hạn	1.923.909.134.837				

21. VAY *(tiếp theo)*

21.2 Vay bên khác

Bên cho vay	*Ngày 31 tháng 3 năm 2024*		*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất %/năm*	*Hình thức đảm bảo*
	VND	*USD*				
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tài Chính Việt Long						
Khoản vay 1	60.000.000.000		Từ ngày 29 tháng 11 năm 2024 đến ngày 15 tháng 12 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	11	6.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Quản Lý Khách Sạn AKYN						
Khoản vay 1	353.065.100.000		Ngày 03 tháng 4 năm 2028	Bổ sung vốn lưu động	12	Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties
Ông Đoàn Đức Luyện						
Khoản vay 1	40.000.000.000		Ngày 13 tháng 12 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	12	3.100.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	72.000.000.000		Ngày 08 tháng 1 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	12	5.300.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ông Vũ Dương Hiền						
Khoản vay 1	115.000.000.000		Ngày 14 tháng 12 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	12	8.900.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	60.000.000.000		Ngày 08 tháng 1 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	12	4.400.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ông Vũ Xuân Cường						
Khoản vay 1	38.000.000.000		Ngày 25 tháng 12 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	12	3.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
ACA Vietnam Real Estate III LP						
Khoản vay 1 (*)	732.300.000.000	30.000.000	Từ ngày 14 tháng 3 năm 2024 đến ngày 23 tháng 3 năm 2025	Tài trợ các dự án của công ty con	8	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**1.470.365.100.000**	**30.000.000**				
Trong đó:						
Ngắn hạn	*1.117.300.000.000*					
Dài hạn	*353.065.100.000*					

21. VAY *(tiếp theo)*

21.2 Vay bên khác (tiếp theo)

(*) Đây là khoản vay ngoại tệ theo hợp đồng vay chuyển đổi với giá trị 30.000.000 đô la Mỹ (USD) được cho vay bởi ACA Vietnam Real Estate III LP. Khoản vay này được quyền chuyển đổi dư nợ gốc thành cổ phần phổ thông cho Bên cho vay khi công ty thực hiện chào bán cổ phần riêng lẻ để hoán đổi nợ vay và không có tài sản đảm bảo. Lãi suất cố định 8%/năm trên dư nợ vay thực tế (lãi suất này chưa bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp của nhà thầu nước ngoài nộp tại Việt Nam). Thời hạn khoản vay 3 năm. Thời hạn chuyển đổi: vào tròn 2 năm kể từ ngày giải ngân được chuyển đổi tối đa 50% giá trị khoản vay và 20 ngày làm việc trước ngày hoàn trả của khoản vay được chuyển đổi toàn bộ giá trị khoản vay còn lại chưa được chuyển đổi. Giá chuyển đổi, được tính bằng 135% mức giá bình quân gia quyền giá đóng cửa cổ phiếu PDR trong 20 ngày giao dịch liền trước ngày ký hợp đồng vay, là 119.879 VNĐ. Việc điều chỉnh đối với giá chuyển đổi phản ánh các sự kiện pha loãng cổ phần sẽ được xem xét thực hiện khi có phát sinh.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 *Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu*

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Ngày 31 tháng 12 năm 2023					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	6.716.462.190.000	71.680.300.000	207.383.584.076	1.155.081.291.069	8.150.607.365.145
Phát hành cổ phiếu	671.646.210.000	(559.400.000)	-	-	671.086.810.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	684.058.609.709	684.058.609.709
Tăng do mua thêm vốn sở hữu trong công ty con	-	-	-	19.988.147.621	19.988.147.621
Phân phối lợi nhuận	-	-	22.745.258.259	(22.745.258.259)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(4.520.000.000)	(4.520.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	**7.388.108.400.000**	**71.120.900.000**	**230.128.842.335**	**1.831.862.790.140**	**9.521.220.932.475**
Ngày 31 tháng 3 năm 2024					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.388.108.400.000	71.120.900.000	230.128.842.335	1.831.862.790.140	9.521.220.932.475
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	52.584.306.624	52.584.306.624
Thù lao HĐQT	-	-	-	(975.000.000)	(975.000.000)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024	**7.388.108.400.000**	**71.120.900.000**	**230.128.842.335**	**1.883.472.096.764**	**9.572.830.239.099**

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU *(tiếp theo)*

22.2 *Cổ phiếu phổ thông*

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024 *Cổ phiếu*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023* *Cổ phiếu*
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	738.810.840	738.810.840
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	738.810.840	738.810.840

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

VND

	Quý I năm 2024	*Quý I năm 2023*
Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	159.334.200.616	-
Doanh thu chuyển nhượng đất	-	188.782.285.780
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	2.862.735.833	3.491.948.190
TỔNG CỘNG	**162.196.936.449**	**192.274.233.970**

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Quý I năm 2024	*Quý I năm 2023*
Giá vốn chuyển nhượng đất	-	19.483.137.939
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	943.816.913	890.966.079
TỔNG CỘNG	**943.816.913**	**20.374.104.018**

25. DOANH THU VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Quý I năm 2024	*Quý I năm 2023*
Doanh thu tài chính	**1.140.879.929**	**2.499.127.641**
Chênh lệch tỷ giá	-	2.100.000.000
Lãi tiền gửi	1.140.879.929	399.127.641
Chi phí tài chính	**65.512.916.886**	**96.182.621.084**
Chi phí lãi vay	65.512.916.886	88.146.246.077
Chi phí phát hành trái phiếu	-	8.036.375.007

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Quý I năm 2024	*Quý I năm 2023*
Chi phí bán hàng	**3.112.978.211**	**3.698.916.646**
Chi phí lương	1.930.192.956	776.257.630
Chi phí Marketting, Quảng bá thương hiệu	1.035.553.355	2.772.575.264
Chi phí khác	147.231.900	150.083.752
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**43.424.231.984**	**42.502.689.755**
Chi phí lương	24.645.112.258	24.714.314.741
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.902.515.829	9.679.600.238
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.879.948.243	2.203.652.728
Chi phí khác	4.996.655.654	5.905.122.048
TỔNG CỘNG	**46.537.210.195**	**46.201.606.401**

27. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Quý I năm 2024	*Quý I năm 2023*
Thu nhập khác	**33.764.103.314**	**39.393.665**
Tiền phạt chậm trả	33.732.103.313	-
Thu nhập khác	32.000.001	39.393.665
Chi phí khác	**130.003.583**	**554.073.246**
Chi phí khác	130.003.583	554.073.246

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế.

Báo cáo thuế của Công ty và công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất Quý I - 2024 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ kế toán hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý I - 2024 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ kế toán khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty và công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là bảng đối chiếu giữa thu nhập chịu thuế và lợi nhuận kế toán trước thuế được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý I - 2024:

VND

	Quý I năm 2024	*Quý I năm 2023*
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**76.289.913.039**	**31.007.517.230**
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	**23.652.702.448**	**8.568.571.638**
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	192.616.836.307	321.419.979.446
Thuế TNDN phải nộp trong kỳ	23.652.702.448	8.568.571.638
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(632.401)	(49.628.905)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	**216.268.906.354**	**329.938.922.179**
Trong đó:		
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	*216.268.906.354*	*333.399.419.321*
Thuế TNDN phải thu cuối kỳ	-	*(3.460.497.142)*

29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các nghiệp vụ với các công ty và cá nhân có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty và cá nhân mà Công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một công ty.

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan trong kỳ như sau:

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Quý I năm 2024*
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng công trình PĐP	Công ty liên kết	Góp vốn	771.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	Cho vay	13.805.600.000
		Lãi cho vay	621.656.705
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Sử dụng dịch vụ	209.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Lãi vay	11.627.561.498
Công ty Cổ phần Khu Du Lịch Nghỉ Dưỡng A	Bên liên quan Chủ tịch HĐQT	Sử dụng dịch vụ	157.403.071

29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN *(tiếp theo)*

Vào ngày kết thúc quý, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan được thể hiện như sau:

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 31 tháng 3 năm 2024*
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	Cho vay	50.267.594.959
		Lãi cho vay	1.461.235.623
Trả trước người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Khu Du Lịch Nghỉ Dưỡng A	Bên liên quan Chủ tịch HĐQT	Sử dụng dịch vụ	24.320.000
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền	760.830.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Lãi đi vay	47.341.081.849
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000
Phải trả dài hạn khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền	20.950.000.000
Vay và nợ dài hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Vay tiền	353.065.100.000

30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN *(tiếp theo)*

Thu nhập của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và Người quản trị Công ty trong kỳ như sau:

VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Quý I - 2024	*Quý I - 2023*
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	482.943.750	482.988.500
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch	-	798.800.000
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	150.000.000	120.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	120.000.000	122.000.000
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	-	120.000.000
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT	-	120.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập HĐQT	120.000.000	-
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	1.414.159.416	1.407.075.000
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	582.886.500	581.150.000
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	582.886.500	459.325.000
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	481.751.084	418.900.000
Ông Phan Lê Hòa	Phó Tổng Giám đốc	830.599.000	-
Bà Lê Trần Bích Thủy	Phó Tổng Giám đốc	180.000.000	-
Ông Vũ Kim Điền	Phó Tổng Giám đốc	-	401.125.000
Bà Ngô Thúy Vân	Kế toán trưởng	317.103.000	300.406.250
Bà Nguyễn Tôn Quỳnh Vy	Người phụ trách quản trị	130.150.000	-
Ông Phan Huy Hân	Người phụ trách quản trị	-	223.000.000
Bà Trần Thị Hoài An	Người phụ trách quản trị	-	140.666.667
TỔNG CỘNG		**5.512.479.250**	**5.815.436.417**

31. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024, chi tiết các khoản cam kết đầu tư của Công ty như sau:

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Cam kết xây dựng các dự án	3.440.951.797.126	2.033.703.716.980
Cam kết góp vốn	379.438.893.000	365.209.893.000
Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc	*249.930.000.000*	*234.930.000.000*
Công ty TNHH Đầu tư XD Công trình PĐP	*129.508.893.000*	*130.279.893.000*
TỔNG CỘNG	**3.820.390.690.126**	**2.562.925.962.035**

32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính của Nhóm Công ty.

Phạm Thị Đoàn Dung	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 4 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT

Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc

Và

Báo cáo tài chính riêng Quý I năm 2024

Ngày 31 tháng 3 năm 2024

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 3 năm 2024

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6- 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 35

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004 và theo các GCNĐKKD/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã PDR theo Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do SGDCKHCM cấp ngày 9 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban kiểm toán trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Dương Hảo Tôn	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phan Lê Hòa	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Lê Trần Bích Thùy	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2024

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo tài chính riêng của Công ty cho Quý I - 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2024

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng của Công ty cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng Quý I - 2024 này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng Quý I - 2024; và
- Lập báo cáo tài chính riêng Quý I – 2024 trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng Quý I – 2024 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng Quý I – 2024 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý I - 2024 và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng Quý I - 2024 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15 của báo cáo tài chính riêng và Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho Quý I - 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập của Nhóm Công ty để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N: 0303493756 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 4 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ I - 2024
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 31 tháng 3 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**9.638.714.181.179**	**9.538.813.732.205**
110	***I. Tiền***	*4*	***19.063.068.805***	***504.770.435.103***
111	1. Tiền		19.063.068.805	504.770.435.103
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***15.370.299.200***	***15.370.299.200***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	15.370.299.200	15.370.299.200
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***4.520.562.702.168***	***3.997.208.581.827***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	2.813.890.243.403	2.315.605.560.886
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.097.739.550.968	767.035.858.515
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	618.974.452.172	924.608.706.801
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,8	(10.041.544.375)	(10.041.544.375)
140	***IV. Hàng tồn kho***	9	***5.069.752.528.451***	***4.997.189.521.025***
141	1. Hàng tồn kho		5.069.752.528.451	4.997.189.521.025
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***13.965.582.555***	***24.274.895.050***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.252.169.623	5.089.012.941
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	11.713.412.932	19.185.882.109
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**13.908.987.006.210**	**13.818.623.615.954**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***979.119.870.393***	***987.879.766.318***
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	979.119.870.393	987.879.766.318
220	***II. Tài sản cố định***		***744.333.689.569***	***15.027.315.346***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	340.920.230.694	11.160.745.443
222	Nguyên giá		373.961.634.614	42.260.090.948
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(33.041.403.920)	(31.099.345.505)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	403.413.458.875	3.866.569.903
228	Nguyên giá		415.320.270.381	14.820.270.381
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.906.811.506)	(10.953.700.478)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	13	***64.399.397.312***	***64.783.427.072***
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(11.264.872.960)	(10.880.843.200)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***107.284.759.637***	***743.336.805.838***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	107.284.759.637	743.336.805.838
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***11.078.001.097.959***	***11.071.131.097.959***
251	1. Đầu tư vào công ty con	15	9.857.449.990.959	9.851.350.990.959
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	16	1.220.551.107.000	1.219.780.107.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***935.848.191.340***	***936.465.203.421***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	930.861.120.785	931.478.132.866
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		4.987.070.555	4.987.070.555
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**23.547.701.187.389**	**23.357.437.348.159**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 31 tháng 3 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**13.870.071.239.634**	**13.716.578.976.182**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***9.430.535.031.234***	***9.062.742.736.228***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	96.611.515.320	112.378.033.608
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	3.590.909.091	3.591.009.091
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	201.346.360.585	179.575.332.935
314	4. Phải trả người lao động		8.950.666.315	8.904.140.492
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	107.895.471.253	100.382.596.112
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	7.757.039.199.121	7.851.329.821.839
320	7. Vay ngắn hạn	22	1.233.000.328.900	782.680.676.017
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		22.100.580.649	23.901.126.134
330	***II. Nợ dài hạn***		***4.439.536.208.400***	***4.653.836.239.954***
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	3.534.766.170.912	3.692.524.590.304
338	2. Vay dài hạn	22	904.770.037.488	961.311.649.650
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**9.677.629.947.755**	**9.640.858.371.977**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	*23*	***9.677.629.947.755***	***9.640.858.371.977***
411	1. Vốn cổ phần		7.388.108.400.000	7.388.108.400.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		71.120.900.000	71.120.900.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		230.128.842.335	230.128.842.335
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.988.271.805.420	1.951.500.229.642
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*1.951.500.229.642*	*1.205.467.913.124*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*36.771.575.778*	*746.032.316.518*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**23.547.701.187.389**	**23.357.437.348.159**

Phạm Thị Đoàn Dung	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 4 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ I - 2024

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý I - Năm nay*	*Quý I - Năm trước*	*Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I - Năm nay*	*Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I - Năm trước*
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	162.196.936.449	192.253.601.461	162.196.936.449	192.253.601.461
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(943.816.913)	(20.353.471.509)	(943.816.913)	(20.353.471.509)
20	3. Lợi nhuận gộp		161.253.119.536	171.900.129.952	161.253.119.536	171.900.129.952
21	4. Doanh thu tài chính	26	1.101.725.073	2.446.755.038	1.101.725.073	2.446.755.038
22	5. Chi phí tài chính	26	(94.463.278.194)	(89.784.533.413)	(94.463.278.194)	(89.784.533.413)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(94.463.278.194)*	*(81.748.158.406)*	*(94.463.278.194)*	*(81.748.158.406)*
25	6. Chi phí bán hàng	27	(3.112.978.211)	(3.696.064.794)	(3.112.978.211)	(3.696.064.794)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(43.568.757.764)	(38.659.934.977)	(43.568.757.764)	(38.659.934.977)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		21.209.830.440	42.206.351.806	21.209.830.440	42.206.351.806
31	9. Thu nhập khác	28	33.764.103.314	39.390.390	33.764.103.314	39.390.390
32	10. Chi phí khác	28	(111.681.886)	(215.536.064)	(111.681.886)	(215.536.064)
40	11. Lợi nhuận/(Lỗ) khác		33.652.421.428	(176.145.674)	33.652.421.428	(176.145.674)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		54.862.251.868	42.030.206.132	54.862.251.868	42.030.206.132
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	(17.115.676.090)	(8.568.571.638)	(17.115.676.090)	(8.568.571.638)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	15. Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế TNDN		37.746.575.778	33.461.634.494	37.746.575.778	33.461.634.494

M.S.D.N: 0303493756 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Phạm Thị Đoàn Dung	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 4 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ I - 2024

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý I - Năm nay*	*Quý I - Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**54.862.251.868**	**42.030.206.132**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11, 12,13	3.279.199.203	2.932.565.053
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	26	-	(2.100.000.000)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.101.725.073)	(324.229.028)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	26	94.463.278.194	89.784.533.413
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**151.503.004.192**	**132.323.075.570**
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(552.034.486.463)	74.795.258.884
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(68.953.267.463)	14.899.036.111
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(331.418.831.186)	1.191.195.693.933
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		3.453.855.399	(3.131.710.204)
14	Tiền lãi vay đã trả		(86.781.592.653)	(138.347.164.882)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(632.401)	(49.628.905)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.775.545.485)	(2.174.756.401)
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh**		**(887.007.496.060)**	**1.269.509.804.106**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(29.622.367.256)	(21.557.430.166)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		-	(6.000.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(6.870.000.000)	(309.854.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		45.000.000.000	-
27	Thu lãi tiền gửi		1.014.456.297	585.891.945
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		**9.522.089.041**	**(336.825.538.221)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		464.506.862.473	34.342.462.551
34	Tiền trả nợ gốc vay		(72.728.821.752)	(1.003.715.663.165)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**391.778.040.721**	**(969.373.200.614)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ I - 2024 (tiếp theo)

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý I - Năm nay*	*Quý I - Năm trước*
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ**		**(485.707.366.298)**	**(36.688.934.729)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**504.770.435.103**	**254.645.598.293**
70	**Tiền cuối kỳ**	4	**19.063.068.805**	**217.956.663.564**

Phạm Thị Đoàn Dung	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 4 năm 2024

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004 và theo các GCNĐKKD/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã PDR theo Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do SGDCKHCM cấp ngày 9 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 261 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 254).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Công ty là công ty mẹ có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15 của báo cáo tài chính riêng và Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí lập kế hoạch, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền (nếu đáng kể), và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU *(tiếp theo)*

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế và giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	6 - 7 năm
Phương tiện vận tải	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa hoặc một phần nhà cửa hoặc cả hai và cơ sở hạ tầng được đầu tư nhằm mục đích thu tiền cho thuê hoặc tăng giá trị hoặc cả hai hơn là phục vụ cho mục đích sản xuất hoặc cung cấp hàng hóa, dịch vụ; nhằm mục đích hành chính hoặc kinh doanh trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường.

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 48 năm

Công ty không khấu hao quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU *(tiếp theo)*

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

- Chi phí bồi thường và quản lý dự án The EverRich 2;
- Chi phí hoa hồng môi giới;
- Chi phí quảng cáo;
- Chi phí cải tạo văn phòng; và
- Công cụ, dụng cụ.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của công ty con phát sinh sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của các công ty liên kết phát sinh sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU *(tiếp theo)*

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí phải trả

Các khoản phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch;

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

Cổ tức

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi HĐQT của Công ty và được phân loại như một sự phân phối của lợi nhuận chưa phân phối trong khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán riêng cho đến khi được các cổ đông thông qua tại đại hội đồng cổ đông thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU *(tiếp theo)*

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán căn hộ

Đối với các căn hộ đã hoàn tất việc xây dựng, doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu căn hộ đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc bàn giao căn hộ.

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc bàn giao đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng.

Doanh thu cho thuê

Các khoản doanh thu tiền thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU *(tiếp theo)*

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.17 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nói trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Tiền mặt	24.643.937	23.449.467
Tiền gửi ngân hàng	19.038.424.868	504.746.985.636
TỔNG CỘNG	**19.063.068.805**	**504.770.435.103**

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số dư thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng bao gồm khoản có kỳ hạn gốc là sáu tháng và mười hai tháng, hưởng lãi suất từ 5,0% đến 5,5% mỗi năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Và Dịch Vụ Bất Động Sản Realty Holdings	605.604.500.679	-
Công ty TNHH Bất động sản IDK	308.000.000.000	308.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	306.000.000.000	306.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	251.000.000.000	251.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản ADK	237.000.000.000	237.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản BDK	230.000.000.000	230.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản EDK	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản HDK	154.400.000.000	154.400.000.000
Công ty TNHH Bất động sản GDK	128.000.000.000	128.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Vega	105.720.000.000	120.720.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	111.348.146.750	111.348.146.750
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	-	72.286.337.294
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Thiên Minh	70.615.693.202	70.615.693.202
Công ty TNHH Bất động sản Lyra	42.500.000.000	57.500.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gemini	25.950.000.000	25.950.000.000
Khách hàng khác	37.751.902.772	42.785.383.640
TỔNG CỘNG	**2.813.890.243.403**	**2.315.605.560.886**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
GIÁ TRỊ THUẦN	**2.812.848.699.028**	**2.314.564.016.511**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm	300.000.000.000	300.000.000.000
Ông Võ Ngọc Châu	150.000.000.000	150.000.000.000
Ông Nguyễn Cao Tiến	51.000.000.000	51.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	178.934.648.207	178.934.648.207
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Đầu Tư Lộc Phát	127.822.960.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	85.824.320.000	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng TC Bình Định	74.367.331.907	-
Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ Hợp Nhứt	51.427.710.000	-
Khác	8.134.214.487	16.872.843.941
TỔNG CỘNG	**1.097.739.550.968**	**767.035.858.515**

8. PHẢI THU KHÁC

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Ngắn hạn	**618.974.452.172**	**924.608.706.801**
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – KL	516.572.484.267	840.890.923.660
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	50.267.594.959	37.301.573.877
Ông Hoàng Hiệp Dũng	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	400.000.000	400.000.000
Ký quỹ, ký cược	5.183.907.625	1.383.011.700
Khác	16.550.465.321	14.633.197.564
Dài hạn	**979.119.870.393**	**987.879.766.318**
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	132.836.276.326	125.392.276.326
Công ty CP Đoàn Ánh Dương Phú Quốc *(i)*	250.070.000.000	265.070.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng *(ii)*	223.000.000.000	223.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình *(ii)*	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	131.361.101.412	128.821.101.412
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	41.684.600.000	41.577.600.000
Ký quỹ, ký cược	167.892.655	4.018.788.580
TỔNG CỘNG	**1.598.094.322.565**	**1.912.488.473.119**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.000.000.000)	(9.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.589.094.322.565**	**1.903.488.473.119**

(i) Vào ngày 18 tháng 12 năm 2017, Công ty ký HĐHTĐT với Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc liên quan đến việc xây dựng, khai thác và kinh doanh dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại xã Cửa Cạn, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang với tổng giá trị là 1.727.000.000.000 VND và sẽ nhận được lợi nhuận từ kết quả hoạt động kinh doanh dự án theo tỷ lệ vốn tham gia. Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty đã góp vốn số tiền là 476.000.000.000 VND.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã thu hồi 225.930.000.000 VND, vốn góp theo HĐHTĐT là 250.070.000.000 VND.

8. PHẢI THU KHÁC *(tiếp theo)*

(ii) Vào ngày 12 tháng 7 năm 2017, Công ty ký HĐHTĐT số 01/2017/HĐHTĐT/PĐ-TB-TH với Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình ("Tam Bình") và Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng ("Tân Hoàng") liên quan đến việc đầu tư xây dựng cụm cảng trung chuyển ICD mới tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đã thực hiện góp vốn vào Tam Bình số tiền là 200.000.000.000 VND, góp vốn vào Tân Hoàng số tiền là 223.000.000.000 VND và sẽ nhận được quỹ đất sau khi thực hiện xong dự án theo tỷ lệ số tiền đã góp vốn đầu tư.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty còn phải thu 423.000.000.000 VND vốn góp.

9. HÀNG TỒN KHO

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Bất động sản *(*)*	5.069.369.169.475	4.996.806.162.049
Hàng hóa	383.358.976	383.358.976
TỔNG CỘNG	**5.069.752.528.451**	**4.997.189.521.025**

(*) Bất động sản chủ yếu là giá trị quỹ đất đã được bồi thường, chi phí san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí phát triển khác cho các dự án bất động sản đang triển khai sau đây:

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Dự án The EverRich 2 (River City) *(i)*	3.597.838.254.668	3.597.838.254.668
Dự án The EverRich 3 *(ii)*	877.427.668.950	877.427.668.950
Dự án Khu ĐT DL Sinh thái Nhơn Hội *(iii)*	188.293.693.196	186.057.175.196
Dự án KDC kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh *(iv)*	227.369.651.036	162.370.978.036
Dự án KDL Sinh thái Đoàn Ánh Dương *(v)*	44.155.699.067	44.155.699.067
Dự án Phát Đạt Bàu Cả *(vi)*	6.382.000.487	6.173.691.762
Dự án Kỳ Đồng *(vii)*	89.005.839.039	89.005.839.039
Dự án khác	38.896.363.032	33.776.855.331
TỔNG CỘNG	**5.069.369.169.475**	**4.996.806.162.049**

Chi tiết các dự án bất động sản đang triển khai như sau:

(i) Dự án The EverRich 2

Dự án này tọa lạc tại số 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ báo cáo của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất và chi phí xây dựng.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain.

9. HÀNG TỒN KHO *(tiếp theo)*

(ii) Dự án The EverRich 3

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các lô đất nền của Khu nhà ở thấp tầng đã được hoàn thành và đã được bán ra thị trường.

Ngày 27 tháng 2 năm 2019, Công ty đã ký kết hợp đồng số E3-B1-B4/HĐCNDA-DIC và phụ lục ngày 19 tháng 3 năm 2019 về việc chuyển nhượng một phần Dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú, Quận 7 bao gồm quyền sử dụng đất của 2 lô đất B1 và B4.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Dynamic Innovation.

(iii) Dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội

Dự án này gồm Phân Khu 2, Phân Khu 4, Phân Khu 9 thuộc Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội tại Khu kinh tế Nhơn Hội, Tỉnh Bình Định.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát, xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển dự án.

(iv) Dự án KDC kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh

Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tọa lạc tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, Tỉnh Bình Định.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát, xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển dự án.

(v) Dự án Khu du lịch sinh thái Đoàn Ánh Dương

Dự án Khu du lịch sinh thái Đoàn Ánh Dương tọa lạc tại xã Cửa Cạn, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí tư vấn, khảo sát, quản lý dự án.

(vi) Dự án Phát Đạt Bàu Cả

Dự án này là dự án Khu dân cư Phát Đạt Bàu Cả tọa lạc tại Phường Lê Hồng Phong và Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi. Dự án này đang trong giai đoạn bàn giao nền đất và sang tên chủ quyền cho khách hàng.

(vii) Dự án Kỳ Đồng

Dự án này tọa lạc tại 14/2A Kỳ Đồng, Phường 9, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Chi phí bồi thường DA The EverRich 2 *(*)*	923.823.243.655	923.823.243.655
Phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
Khác	3.653.942.545	4.270.954.626
TỔNG CỘNG	**930.861.120.785**	**931.478.132.866**

(*) Đây là chi phí bồi thường cho CRE & AGI và Phú Hưng theo Biên bản Thanh lý ngày 8 tháng 2 năm 2018 để hoàn thiện một phần điều kiện pháp lý trước khi chuyển nhượng dự án theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Tổng cộng*
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	5.383.225.593	36.876.865.355	42.260.090.948
Đầu tư XDCB hoàn thành	331.701.543.666	-	-	331.701.543.666
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024	331.701.543.666	5.383.225.593	36.876.865.355	373.961.634.614
Trong đó:				
Đã khấu hao hết		*4.299.610.593*	*12.768.319.538*	*17.067.930.131*
Giá trị khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	(4.980.320.759)	(26.119.024.746)	(31.099.345.505)
Khấu hao trong kỳ	(552.835.906)	(66.287.250)	(1.322.935.259)	(1.942.058.415)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024	(552.835.906)	(5.046.608.009)	(27.441.960.005)	(33.041.403.920)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	402.904.834	10.757.840.609	11.160.745.443
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024	331.148.707.760	336.617.584	9.434.905.350	340.920.230.694

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	14.820.270.381	14.820.270.381
Đầu tư XDCB hoàn thành	400.500.000.000	-	400.500.000.000
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024	400.500.000.000	14.820.270.381	415.320.270.381
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	*3.806.058.036*	*3.806.058.036*
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	(10.953.700.478)	(10.953.700.478)
Hao mòn trong kỳ	-	(953.111.028)	(953.111.028)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024	-	(11.906.811.506)	(11.906.811.506)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	3.866.569.903	3.866.569.903
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024	400.500.000.000	2.913.458.875	403.413.458.875

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Quyền sử dụng đất	*Nhà cửa, vật kiến trúc*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 3 năm 2024	7.306.972.991	68.357.297.281	75.664.270.272
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	(10.880.843.200)	(10.880.843.200)
Khấu hao trong kỳ	-	(384.029.760)	(384.029.760)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024	-	(11.264.872.960)	(11.264.872.960)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.306.972.991	57.476.454.081	64.783.427.072
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024	7.306.972.991	57.092.424.321	64.399.397.312

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ *(tiếp theo)*

Quyền sử dụng đất với giá trị 7.306.972.991 VND tương ứng với quyền sở hữu tầng hầm B1 & B2 tại dự án The EverRich, số 968 Đường 3/2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 3 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình khai thác thực tế, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

VND

	Quý I năm 2024	*Quý I năm 2023*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	2.862.735.833	3.471.315.681
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	943.816.913	870.333.570

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Dự án Tòa nhà văn phòng Công ty 39 Phạm Ngọc Thạch	-	636.052.046.201
Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng	77.105.153.950	77.105.153.950
Dự án Bệnh viện chấn thương chỉnh hình	7.976.940.104	7.976.940.104
Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP-SAP)	21.392.200.583	21.392.200.583
Khác	810.465.000	810.465.000
TỔNG CỘNG	**107.284.759.637**	**743.336.805.838**

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
	%	*Số tiền (VND)*	*%*	*Số tiền (VND)*
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải *(i)*	99,9	3.350.000.000.000	99,9	3.350.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Bình Dương *(ii)*	99,5	3.473.659.990.959	99,5	3.473.659.990.959
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity *(iii)*	99,34	1.360.000.000.000	99,34	1.360.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường *(iv)*	99	758.835.000.000	99	758.835.000.000
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc *(v)*	99	393.624.000.000	99	393.624.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin *(vi)*	99,9	300.000.000.000	99,9	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây *(vii)*	94	221.331.000.000	94	215.232.000.000
TỔNG CỘNG		**9.857.449.990.959**		**9.851.350.990.959**

(i) Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải ("Bến Thành - Long Hải")

Bến Thành - Long Hải được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500783805 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 01 tháng 3 năm 2007 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Bến Thành - Long Hải có trụ sở chính đăng ký tại Tỉnh lộ 44A, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Bến Thành - Long Hải là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON *(tiếp theo)*

(ii) Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương ("Cao Ốc Bình Dương")

Cao ốc Bình Dương được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3702710768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 12 tháng 10 năm 2018 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Cao ốc Bình Dương có trụ sở chính đăng ký tại số 352, đường XM2, Khu 3, phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao ốc Bình Dương là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,5% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

(iii) Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity ("Đầu tư Serenity")

Đầu tư Serenity được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3502421310 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 3 năm 2020 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Đầu tư Serenity có trụ sở chính đăng ký tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Serenity là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,34% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

(iv) Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường ("Đầu tư Bắc Cường")

Đầu tư Bắc Cường được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0401370311 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16 tháng 7 năm 2010 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Đầu tư Bắc Cường có trụ sở chính đăng ký tại 223-225 Trần Phú, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Bắc Cường là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

(v) Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc ("ĐK Phú Quốc")

ĐK Phú Quốc được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 1701522101 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Số 229, đường 30/4, Khu phố 1, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là xây dựng nhà các loại, xây dựng chuyên dụng, xây dựng công trình công ích, kinh doanh và môi giới bất động sản. Dự án chính hiện tại của ĐK Phú Quốc là dự án Cụm công nghiệp Hàm Ninh và dự án Khu làng nghề - Trung tâm xã Hàm Ninh tại xã Hàm Ninh, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này

(vi) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin ("Coinin")

Coinin được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313662185 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 02 năm 2016 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 10 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình. Dự án chính hiện tại của Coinin là dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I - trong khu công viên lịch sử văn hóa dân tộc tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - chuyển giao.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON *(tiếp theo)*

(vii) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây ("BĐS Ngô Mây")

BĐS Ngô Mây được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101553978 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp ngày 19 tháng 11 năm 2019 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. BĐS Ngô Mây có trụ sở chính đăng ký tại Số 1 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BĐS Ngô Mây là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 94% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
	%	*Số tiền (VND)*	*%*	*Số tiền (VND)*
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI *(i)*	49,00	1.117.200.000.000	49,00	1.117.200.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties *(ii)*	27,00	85.860.000.000	27,00	85.860.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP *(iii)*	49,00	17.491.107.000	49,00	16.720.107.000
TỔNG CỘNG		**1.220.551.107.000**		**1.219.780.107.000**

(i) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI ("BĐS BIDICI")

BĐS BIDICI được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101576855 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 16 tháng 10 năm 2020. BĐS BIDICI có trụ sở chính đăng ký tại số 01 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, TP Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BĐS BIDICI là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Theo GCNĐKKD số 4101576855 thay đổi lần thứ 03 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 10 tháng 3 năm 2022, vốn điều lệ của BĐS BIDICI là 2.280.000.000.000 VND.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 49% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty này.

(ii) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties ("BĐS Commonwealth")

BĐS Commonwealth được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0316916261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 6 năm 2021 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. BĐS Commonwealth có trụ sở chính đăng ký tại tầng 10 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BĐS Commonwealth là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 27% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty này.

(iii) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP ("Công trình PĐP")

Công trình PĐP là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018. Công trình PĐP có trụ sở chính đăng ký tại tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công trình PĐP là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Công trình PĐP là dự án Xây dựng Công trình Phan Đình Phùng tại số 8 Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp 17.491.107.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	33.132.513.198	33.132.513.198
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng	17.626.474.002	19.626.474.002
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	1.164.830.282	1.164.830.282
Công ty Cổ phần Xây Dựng Central	5.964.407.973	4.053.229.485
Công ty Cổ phần DVTM và Đầu tư IDV	12.853.812.907	13.353.812.907
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	9.302.067.669	9.302.067.669
Khác	16.567.409.289	31.745.106.065
TỔNG CỘNG	**96.611.515.320**	**112.378.033.608**

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Khác	3.590.909.091	3.591.009.091
TỔNG CỘNG	**3.590.909.091**	**3.591.009.091**

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Phải nộp	**201.346.360.585**	**179.575.332.935**
Thuế thu nhập doanh nghiệp	195.534.247.188	178.419.203.499
Thuế thu nhập cá nhân	2.671.533.022	1.057.258.764
Thuế khác	3.140.580.375	98.870.672
Phải thu	**11.713.412.932**	**19.185.882.109**
Thuế giá trị gia tăng	11.713.412.932	19.185.882.109
GIÁ TRỊ THUẦN	**189.632.947.653**	**160.389.450.826**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Chi phí lãi vay	10.194.744.905	52.843.277.338
Chi phí xây dựng	86.497.511.667	24.935.352.773
Khác	11.203.214.681	22.603.966.001
TỔNG CỘNG	**107.895.471.253**	**100.382.596.112**

21. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Ngắn hạn	**7.757.039.199.121**	**7.851.329.821.839**
HĐHTĐT - Dự án The EverRich 2 *(i)*	4.557.365.656.616	4.557.365.656.616
HĐHTĐT - Dự án The EverRich 3 *(i)*	990.068.000.000	990.068.000.000
Ông Hoàng Võ Anh Khoa	969.716.238.519	1.041.172.957.295
Công ty CP Đầu tư Bất động sản BIDICI	760.830.000.000	760.830.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Vận Tải Biển Minh Hải	93.241.800.000	160.130.000.000
Công ty Cổ phần Alpha Apus	100.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	105.310.703.325	90.278.665.713
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Phát Đạt	36.294.095.940	36.294.095.940
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	47.341.081.849	35.713.520.351
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	18.510.548.038	9.180.683.457
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	14.171.815.792	7.595.410.123
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	1.633.650.014	1.810.287.028
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	14.600.000.000	14.600.000.000
HĐHTĐT - Dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội *(ii)*	13.518.255.040	13.518.255.040
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	3.312.747.958	3.192.475.478
Khác	31.124.606.030	29.579.814.798
Dài hạn	**3.534.766.170.912**	**3.692.524.590.304**
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	1.362.616.204.000	1.362.616.204.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	1.142.119.054.699	1.155.125.371.242
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	879.160.594.449	1.012.234.984.326
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	126.061.024.994	137.738.737.966
Công ty CP Đầu tư Bất động sản BIDICI	20.950.000.000	20.950.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	3.859.292.770	3.859.292.770
TỔNG CỘNG	**11.291.805.370.033**	**11.543.854.412.143**

(i) Vào ngày 10 tháng 12 năm 2018, Công ty đã ký kết HĐHTĐT với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain liên quan đến việc phát triển Dự án The EverRich 2 tọa lạc tại số 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Vào ngày 10 tháng 12 năm 2018, Công ty đã ký kết HĐHTĐT với Công ty TNHH Dynamic Innovation liên quan đến việc phát triển Dự án The EverRich 3 tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Công ty đã ký Thỏa thuận góp vốn với các cá nhân về việc góp vốn đầu tư để thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội.

22. VAY

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	*Tăng*	*Giảm*	*Phân loại lại*	*Ngày 31 tháng 3 năm 2024*
Ngắn hạn	**782.680.676.017**	**211.096.454.635**	**(142.728.821.752)**	**381.952.020.000**	**1.233.000.328.900**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 22.1)*	93.530.676.017	79.096.454.635	(72.728.821.752)	15.802.020.000	115.700.328.900
Vay bên khác *(Thuyết minh số 22.2)*	689.150.000.000	132.000.000.000	(70.000.000.000)	366.150.000.000	1.117.300.000.000
Dài hạn	**961.311.649.650**	**325.410.407.838**	**-**	**(381.952.020.000)**	**904.770.037.488**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 22.1)*	242.096.549.650	325.410.407.838	-	(15.802.020.000)	551.704.937.488
Vay bên khác (Thuyết minh số 22.2)	719.215.100.000	-	-	(366.150.000.000)	353.065.100.000
TỔNG CỘNG	**1.743.992.325.667**	**536.506.862.473**	**(142.728.821.752)**	**-**	**2.137.770.366.388**

22. VAY *(tiếp theo)*

22.1 Vay ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	*Ngày 31 tháng 3 năm 2024*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND			*%/năm*	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	303.114.657.126	Từ ngày 25 tháng 4 năm 2024 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	67.551.008.900	Từ ngày 12 tháng 4 năm 2024 đến ngày 26 tháng 3 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh 4.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn					
Khoản vay 1	296.739.600.362	Từ ngày 16 tháng 6 năm 2026 đến ngày 07 tháng 3 năm 2031	Tài trợ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, Bình Định	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 84 tháng + lãi suất từ 1,9 đến 2,51	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, Bình Định
TỔNG CỘNG	**667.405.266.388**				
Trong đó:					
Ngắn hạn	*115.700.328.900*				
Dài hạn	*551.704.937.488*				

22. VAY *(tiếp theo)*

22.2 *Vay bên khác*

Bên cho vay	*Ngày 31 tháng 3 năm 2024*		*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất %/năm*	*Hình thức đảm bảo*
	VND	*USD*				
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tài Chính Việt Long						
Khoản vay 1	60.000.000.000		Từ ngày 29 tháng 11 năm 2024 đến ngày 15 tháng 12 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	11	6.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Quản Lý Khách Sạn AKYN						
Khoản vay 1	353.065.100.000		Ngày 03 tháng 4 năm 2028	Bổ sung vốn lưu động	12	Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties
Ông Đoàn Đức Luyện						
Khoản vay 1	40.000.000.000		Ngày 13 tháng 12 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	12	3.100.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	72.000.000.000		Ngày 08 tháng 1 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	12	5.300.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ông Vũ Dương Hiền						
Khoản vay 1	115.000.000.000		Ngày 14 tháng 12 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	12	8.900.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	60.000.000.000		Ngày 08 tháng 1 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	12	4.400.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ông Vũ Xuân Cường						
Khoản vay 1	38.000.000.000		Ngày 25 tháng 12 năm 2024	Bổ sung vốn lưu động	12	3.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
ACA Vietnam Real Estate III LP						
Khoản vay 1 (*)	732.300.000.000	30.000.000	Từ ngày 14 tháng 3 năm 2024 đến ngày 23 tháng 3 năm 2025	Tài trợ các dự án của công ty con	8	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**1.470.365.100.000**	**30.000.000**				
Trong đó:						
Ngắn hạn	*1.117.300.000.000*					
Dài hạn	*353.065.100.000*					

22. VAY *(tiếp theo)*

22.2 *Vay bên khác (tiếp theo)*

(*) Đây là khoản vay ngoại tệ theo hợp đồng vay chuyển đổi với giá trị 30.000.000 đô la Mỹ (USD) được cho vay bởi ACA Vietnam Real Estate III LP. Khoản vay này được quyền chuyển đổi dư nợ gốc thành cổ phần phổ thông cho Bên cho vay khi công ty thực hiện chào bán cổ phần riêng lẻ để hoán đổi nợ vay và không có tài sản đảm bảo. Lãi suất cố định 8%/năm trên dư nợ vay thực tế (lãi suất này chưa bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp của nhà thầu nước ngoài nộp tại Việt Nam). Thời hạn khoản vay 3 năm. Thời hạn chuyển đổi: vào tròn 2 năm kể từ ngày giải ngân được chuyển đổi tối đa 50% giá trị khoản vay và 20 ngày làm việc trước ngày hoàn trả của khoản vay được chuyển đổi toàn bộ giá trị khoản vay còn lại chưa được chuyển đổi. Giá chuyển đổi, được tính bằng 135% mức giá bình quân gia quyền giá đóng cửa cổ phiếu PDR trong 20 ngày giao dịch liền trước ngày ký hợp đồng vay, là 119.879 VNĐ. Việc điều chỉnh đối với giá chuyển đổi phản ánh các sự kiện pha loãng cổ phần sẽ được xem xét thực hiện khi có phát sinh.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Ngày 31 tháng 12 năm 2023					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	6.716.462.190.000	71.680.300.000	207.383.584.076	1.228.213.171.383	8.223.739.245.459
Phát hành cổ phiếu	671.646.210.000	(559.400.000)	-	-	671.086.810.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	750.552.316.518	750.552.316.518
Phân phối lợi nhuận	-	-	22.745.258.259	(22.745.258.259)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(4.520.000.000)	(4.520.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	**7.388.108.400.000**	**71.120.900.000**	**230.128.842.335**	**1.951.500.229.642**	**9.640.858.371.977**
Ngày 31 tháng 3 năm 2024					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.388.108.400.000	71.120.900.000	230.128.842.335	1.951.500.229.642	9.640.858.371.977
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	37.746.575.778	37.746.575.778
Thù lao HĐQT	-	-	-	(975.000.000)	(975.000.000)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024	**7.388.108.400.000**	**71.120.900.000**	**230.128.842.335**	**1.988.271.805.420**	**9.677.629.947.755**

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU *(tiếp theo)*

23.2 *Cổ phiếu phổ thông*

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
	Cổ phiếu	*Cổ phiếu*
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	738.810.840	738.810.840
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	738.810.840	738.810.840

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

VND

	Quý I năm 2024	*Quý I năm 2023*
Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	159.334.200.616	-
Doanh thu chuyển nhượng đất	-	188.782.285.780
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	2.862.735.833	3.471.315.681
TỔNG CỘNG	**162.196.936.449**	**192.253.601.461**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

VND

	Quý I năm 2024	*Quý I năm 2023*
Giá vốn chuyển nhượng đất	-	19.483.137.939
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	943.816.913	870.333.570
TỔNG CỘNG	**943.816.913**	**20.353.471.509**

26. DOANH THU VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Quý I năm 2024	*Quý I năm 2023*
Doanh thu tài chính	**1.101.725.073**	**2.446.755.038**
Lãi tiền gửi	1.101.725.073	346.755.038
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	2.100.000.000
Chi phí tài chính	**94.463.278.194**	**89.784.533.413**
Chi phí lãi vay	94.463.278.194	81.748.158.406
Chi phí phát hành trái phiếu	-	8.036.375.007

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Quý I năm 2024	*Quý I năm 2023*
Chi phí bán hàng	**3.112.978.211**	**3.696.064.794**
Chi phí lương	1.930.192.956	776.257.630
Chi phí Marketting, Quảng bá thương hiệu	1.035.553.355	2.772.575.264
Chi phí khác	147.231.900	147.231.900
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**43.568.757.764**	**38.659.934.977**
Chi phí lương	24.645.112.258	23.556.765.141
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.550.286.863	2.203.652.728
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.473.993.827	9.679.600.238
Chi phí khác	5.899.364.816	3.219.916.870
TỔNG CỘNG	**46.681.735.975**	**42.355.999.771**

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Quý I năm 2024	*Quý I năm 2023*
Thu nhập khác	**33.764.103.314**	**39.390.390**
Tiền phạt chậm trả	33.732.103.313	-
Thu nhập khác	32.000.001	39.390.390
Chi phí khác	**111.681.886**	**215.536.064**
Chi phí khác	111.681.886	215.536.064

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế. Báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ kế toán hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ kế toán khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là bảng đối chiếu giữa thu nhập chịu thuế và lợi nhuận kế toán trước thuế được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

VND

	Quý I năm 2024	*Quý I năm 2023*
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**54.862.251.868**	**42.030.206.132**
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	**17.115.676.090**	**8.568.571.638**
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	178.419.203.499	298.929.877.500
Thuế TNDN phải nộp trong kỳ	17.115.676.090	8.568.571.638
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(632.401)	(49.628.905)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	**195.534.247.188**	**307.448.820.233**
Trong đó:		
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	*195.534.247.188*	*310.910.997.375*
Thuế TNDN phải thu cuối kỳ	-	*(3.462.177.142)*

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và doanh thu chủ yếu của Công ty là từ hoạt động này. Đồng thời, các dự án tạo ra doanh thu của Công ty tọa lạc trong lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Ban Tổng Giám Đốc Công ty tin tưởng rằng việc trình bày thông tin theo bộ phận là không được yêu cầu.

31. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các nghiệp vụ với các công ty và cá nhân có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty và cá nhân mà Công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một công ty.

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan trong kỳ như sau:

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Quý I năm 2024*
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tiền lãi đầu tư	186.753.600
		Tạm ứng phát triển dự án	107.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	2.540.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây	Công ty con	Góp vốn	6.099.000.000
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	Công ty con	Lãi đi vay	16.986.037.612
		Thanh toán chi phí lãi vay	1.954.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	7.444.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	Công ty con	Lãi đi vay	120.272.480
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	Công ty con	Hoàn tiền mượn	11.677.712.972
		Lãi đi vay	1.633.650.014
		Thanh toán chi phí lãi vay	1.810.287.028
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng công trình PĐP	Công ty liên kết	Góp vốn	771.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	Cho vay	13.805.600.000
		Lãi cho vay	621.656.705
Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Hoàn tiền mượn	133.074.389.877
		Lãi đi vay	14.171.815.792
		Thanh toán chi phí lãi vay	7.595.410.123

31. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan trong kỳ như sau (tiếp theo):

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Quý I năm 2024*
Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp	Hoàn tiền mượn	13.006.316.543
		Lãi đi vay	18.510.548.038
		Thanh toán chi phí lãi vay	9.180.683.457
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Sử dụng dịch vụ	209.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Lãi vay	11.627.561.498
Công ty Cổ phần Khu Du Lịch Nghỉ Dưỡng A	Bên liên quan Chủ tịch HĐQT	Sử dụng dịch vụ	157.403.071

Vào ngày kết thúc quý, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan được thể hiện như sau:

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 31 tháng 3 năm 2024*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	276.947.316
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	Công ty con	Lãi đầu tư	1.388.828.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	366.552.568
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	277.736.711
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bắc Cường	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	113.644.032
Công ty CP Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Cung cấp dịch vụ	934.188.439
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	Cho vay	50.267.594.959
		Lãi cho vay	1.461.235.623

32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc quý, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan được thể hiện như sau (tiếp theo):

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 31 tháng 3 năm 2024*
Trả trước người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Khu Du Lịch Nghỉ Dưỡng A	Bên liên quan Chủ tịch HĐQT	Sử dụng dịch vụ	24.320.000
Phải thu dài hạn khác			
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	132.836.276.326
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	41.684.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	131.361.101.412
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	Công ty con	Lãi đi vay	105.310.703.325
Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	Công ty con	Lãi đi vay	3.312.747.958
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	Công ty con	Lãi đi vay	1.633.650.014
Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Lãi đi vay	14.171.815.792
Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp	Lãi đi vay	18.510.548.038
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền	760.830.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Lãi đi vay	47.341.081.849
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000
Phải trả dài hạn khác			
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	Công ty con	Mượn tiền	1.362.616.204.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	Công ty con	Mượn tiền	126.061.024.994
Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	Công ty con	Mượn tiền	3.859.292.770
Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Mượn tiền	879.160.594.449
Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp	Mượn tiền	1.142.119.054.699
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền	20.950.000.000
Vay và nợ dài hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Vay tiền	353.065.100.000

31. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN *(tiếp theo)*

Thu nhập của các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ như sau:

VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Quý I - 2024	*Quý I - 2023*
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	482.943.750	482.988.500
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch	-	798.800.000
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	150.000.000	120.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	120.000.000	122.000.000
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	-	120.000.000
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT	-	120.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập HĐQT	120.000.000	-
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	1.414.159.416	1.407.075.000
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	582.886.500	581.150.000
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	582.886.500	459.325.000
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	481.751.084	418.900.000
Ông Phan Lê Hòa	Phó Tổng Giám đốc	830.599.000	-
Bà Lê Trần Bích Thùy	Phó Tổng Giám đốc	180.000.000	-
Ông Vũ Kim Điền	Phó Tổng Giám đốc	-	401.125.000
Bà Ngô Thúy Vân	Kế toán trưởng	317.103.000	300.406.250
Bà Nguyễn Tôn Quỳnh Vy	Người phụ trách quản trị	130.150.000	-
Ông Phan Huy Hân	Người phụ trách quản trị	-	223.000.000
Bà Trần Thị Hoài An	Người phụ trách quản trị	-	140.666.667
TỔNG CỘNG		**5.512.479.250**	**5.815.436.417**

32. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Các khoản cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn của Công ty được thể hiện như sau:

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Cam kết xây dựng các dự án	1.050.503.945.137	736.560.805.643
Cam kết góp vốn	1.211.377.893.000	1.203.247.893.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Ngô Mây	831.939.000.000	838.038.000.000
Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc	*249.930.000.000*	*234.930.000.000*
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP	*129.508.893.000*	*130.279.893.000*
TỔNG CỘNG	**2.261.881.838.137**	**1.939.808.698.643**

33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Phạm Thị Đoàn Dung	Ngô Thúy Vân	Bùi Quang Anh Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 4 năm 2024

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 3194/QĐ-UBND	*Bình Định, ngày 06 tháng 9 năm 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, Khu kinh tế Nhơn Hội

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 20/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Văn bản số 55/BXD-PTĐT ngày 02/8/2019 của Bộ Xây dựng tham gia ý kiến đối với hồ sơ Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tại Văn bản số 245/2019/PĐ-ĐT ngày 14/6/2019 về việc đề nghị 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 và Văn bản số 413/2019/PĐ-ĐT ngày 06/8/2019 về việc giải trình một số nội dung liên quan đến Dự án theo góp ý của Bộ Xây dựng;

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 109/TTr-BQL ngày 05/9/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận đầu tư dự án với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên dự án: Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.

2. Tên chủ đầu tư: Công ty cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303493756 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13/9/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 14/5/2019

Vốn điều lệ: 3.276.579.720.000 đồng

Địa chỉ trụ sở chính: Số 422 Đào Trí, khu phố 1, phường Phú Thuận, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Đạt

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị

3. Địa điểm, ranh giới, diện tích chiếm đất toàn bộ dự án:

- Địa điểm: Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội

- Diện tích đất sử dụng: 360.907,70 m^2;

- Ranh giới: Phía Bắc giáp đường vành đai theo quy hoạch của Khu đô thị, phía Nam giáp công viên tuyến CVT-03 và CVT-04 của Khu đô thị, phía Đông giáp đường vành đai theo quy hoạch của Khu đô thị, phía Tây giáp đường Quốc lộ 19B (đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội).

4. Mục tiêu của dự án: Triển khai đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội theo đúng quy hoạch, nhằm phát triển quỹ nhà ở phục vụ dân cư địa phương và công nhân, chuyên gia làm việc tại khu kinh tế Nhơn Hội, đồng thời phát triển khu đô thị cung cấp các dịch vụ lưu trú, ăn uống, mua sắm phục vụ du lịch, phát huy tiềm năng và thế mạnh của địa phương, đẩy nhanh tốc độ phát triển kinh tế - xã hội.

5. Hình thức đầu tư: Đầu tư trực tiếp bằng nguồn vốn của Nhà đầu tư và huy động vốn từ các nguồn vốn hợp pháp khác.

6. Nội dung sơ bộ dự án: Triển khai xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở, công trình xây dựng trên đất theo quy hoạch được duyệt theo chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể như sau:

Stt	Loại đất	Diện tích (m^2)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)
1	Công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở	27.065,6	40	4-5		
2	Đất ở	207.938,7				4.951
a	*Đất ở kiền kề*	*16.219,6*	*60*	*3*	*1,8*	*404*
b	*Đất ở biệt thự đơn lập*	*89.979,1*	*50*	*3*	*1,5*	*860*
c	*Đất ở chung cư*	*101.740,0*	*50*	*5*	*2,5*	*3.687*
3	Đất cây xanh đơn vị ở	46.895,6				
4	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	3.107,1				
5	Đất giao thông đơn vị ở	75.900,7				
	Tổng cộng:	**360.907,7**				

7. Khái toán tổng mức đầu tư: **9.153.527.170.000 đồng** *(Chín nghìn, một trăm năm mươi ba tỷ, năm trăm hai mươi bảy triệu, một trăm bảy mươi nghìn đồng).* Trong đó, tiền thuê đất, sử dụng đất là: **1.108.819.000.000 đồng.**

8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của Nhà đầu tư

9. Thời gian và tiến độ thực hiện dự kiến:

Stt	Nội dung	Thời gian bắt đầu	Thời gian kết thúc
1	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung	Quý 3/2019	Quý 2/2020
2	Xây dựng nhà liền kề	Quý 3/2019	Quý 2/2020
3	Xây dựng biệt thự	Quý 2/2020	Quý 1/2021
4	Xây dựng khối chung cư	Quý 4/2020	Quý 1/2022

10. Phương thức giao đất, cho thuê đất: Theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

11. Các đề xuất hỗ trợ, ưu đãi của Nhà nước đối với dự án theo quy định: Theo quy định hiện hành.

Điều 2. Nhà đầu tư có trách nhiệm triển khai thực hiện dự án đầu tư theo đúng mục tiêu, nội dung, tiến độ cam kết và các quy định tại Quyết định chấp thuận đầu tư; tuân thủ các quy định pháp luật về quản lý đô thị, xây dựng, đất đai, môi trường, lao động, đăng ký kinh doanh, đăng ký đầu tư và pháp luật có liên quan trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

Điều 3. Quyết định này được lập thành 03 (ba) bản chính. 01 bản cấp cho Công ty cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt, 01 bản lưu tại Ban Quản lý Khu kinh tế và 01 bản lưu tại Văn phòng UBND tỉnh./.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Cao Thắng

Nơi nhận:
- Như Điều 3 (bản chính);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở TC, XD, KH&ĐT, TN&MT;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND TP Quy Nhơn;
- UBND huyện Phù Cát;
- CVP, PVP KT;
- Lưu: VT, K6.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực 000472 Quyển số 01 SCTB
Ngày 23-01-2024
CÔNG CHỨNG VIÊN

S.Đ.K.H.Đ:11-C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG LÊ VĂN THÔNG
T.P QUY NHƠN-T.BÌNH ĐỊNH

Võ Thị Chi

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 290 /QĐ-UBND	*Bình Định, ngày 03 tháng 02 năm 2020*

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, Khu kinh tế Nhơn Hội

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 20/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Văn bản số 108/BXD-PTĐT ngày 09/01/2020 của Bộ Xây dựng liên quan đến Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt tại Văn bản số 20/2020/PĐ-ĐT ngày 10/01/2020 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;

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 03/TTr-BQL ngày 20/01/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh ranh giới, nội dung sơ bộ dự án, tổng mức đầu tư và tiến độ 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, Khu kinh tế Nhơn Hội, quy định tại Điều 1 Quyết định số 3194/QĐ-UBND ngày 06/9/2019 của UBND tỉnh, cụ thể như sau:

- Ranh giới: Phía Nam giáp dải cây xanh và Phân khu số 4 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, phía Bắc và phía Đông giáp tuyến đường vành đai của Khu đô thị và Khu du lịch cao cấp Thiên Đường Xanh, phía Tây giáp đường Quốc lộ 19B (đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội).

- Nội dung sơ bộ dự án: Triển khai xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở, công trình xây dựng trên đất theo quy hoạch được duyệt theo chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể như sau:

Stt	Loại đất	Diện tích (m^2)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDĐ (lần)	Dân số (người)
1	Công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở	19.423,925		2-3	1,04	
2	Đất ở	192.415,387			2,01	6.363
a	*Đất ở liền kề*	*123.415,743*	*80*	*2-3*	*2,00*	*4.275*
b	*Đất ở kết hợp dịch vụ*	*68.963,644*	*68*	*2-7*	*1,5*	*2.088*
3	Đất cây xanh đơn vị ở	29.600,693				
4	Đất bãi đỗ xe	3.107,103				
5	Đất giao thông đơn vị ở	116.360,59				
	Tổng cộng	**360.907,70**				

- Khái toán tổng mức đầu tư: 7.130.228.982.370 đồng *(Bảy nghìn, một trăm ba mươi tỷ, hai trăm hai mươi tám triệu, chín trăm tám mươi hai nghìn, ba trăm bảy mươi đồng)*. Trong đó, tiền thuê đất, sử dụng đất là: 1.108.819.000.000 đồng.

- Thời gian và tiến độ thực hiện dự án:

Stt	Nội dung	Thời gian bắt đầu	Thời gian kết thúc
1	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung	Quý 3/2019	Quý 2/2020
2	Các công trình công cộng và hạ tầng xã hội theo quy hoạch đã được phê duyệt	Triển khai đồng bộ theo tiến độ phù hợp với các công trình nhà ở, đảm bảo chất lượng dịch vụ đáp ứng nhu cầu của người dân khi đến ở	
3	Xây dựng nhà liền kề	Quý 3/2020	Quý 3/2021
4	Xây dựng nhà liền kề thương mại	Quý 4/2021	Quý 4/2022

- Các công trình hạ tầng được chuyển giao cho Nhà nước: Theo quy định hiện hành.

Các nội dung khác vẫn giữ nguyên như Quyết định số 3194/QĐ-UBND ngày 06/9/2019 của UBND tỉnh.

Điều 2. Quyết định này điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 3194/QĐ-UBND ngày 06/9/2019 của UBND tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế; Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt và Thủ trưởng các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Phi Long

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND TP Quy Nhơn;
- UBND huyện Phù Cát;
- CVP, PVP QT;
- Lưu: VT, K6.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực 0..1..2..3..2..2 Quyển số: 01 SCT/BS
Ngày: 15-04-2024
CÔNG CHỨNG VIÊN
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC

S.Đ.K.H.Đ: 41020068 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC
QUẬN 3 - T.P HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thị Oanh

UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bình Định, ngày 10 tháng 9 năm 2019

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số: 42 /GPXD

1. Cấp cho: Công ty CP phát triển bất động sản Phát Đạt.

Địa chỉ liên hệ: Số 422 đường Đào Trí, phường Phú Nhuận, Quận 7, TP Hồ Chí Minh.

2. Được phép xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 02 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.

- Tổng số công trình cấp GPXD: 08 hạng mục.
- Thiết kế công trình: Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công kèm theo.
- Đơn vị thiết kế: Công ty Cổ phần iDECO Việt Nam.
- Đơn vị thẩm tra thiết kế: Công ty CP tư vấn Đầu tư IDICO.
- Địa điểm xây dựng: Phân khu số 02 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.
- Chỉ giới xây dựng: Theo QHCT 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3234/QĐ-UBND ngày 10/9/2019

2.1. Hạng mục: San nền.

- Diện tích san nền: 36,09ha.
- Cao độ san nền: Tuân thủ theo QHCT 1/500 đã được phê duyệt. Theo đó, cao độ khống chế từ thấp nhất +13m đến cao nhất +32,41m, hướng dốc từ Tây Nam xuống Đông Bắc.

2.2. Hạng mục: Hệ thống đường giao thông và các công trình phụ trợ.

- Quy mô mặt cắt ngang của các tuyến đường trong phân khu:

+ Tuyến đường K2 (đường khu vực): Lộ giới 27m (4,5m-18m-4,5m).

+ Tuyến N7, N8, N9, N10, N11, D1, D19, D20 (đường nội bộ): Lộ giới 8,5m (2,5m-6m).

+ Tuyến N13, N14, N15, N16, N17, D2, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D13, D14, D15, D18 (đường nội bộ): Lộ giới 11m (2,5m-6m-2,5m).

+ Tuyến N1, N2, N3, N4, N5, N6, N12, D10, D11, D16, D17 (đường nội bộ): Lộ giới 8,5m – 11m.

+ Tuyến D3, D12 (đường nội bộ): Lộ giới 18m (4m-10m-4m).

- Tuyến đường khu vực (K2) được xây dựng với Mô dun đàn hồi yêu cầu Eyc=155Mpa, kết cấu áo đường gồm các lớp như sau:

+ Lớp đáy áo đường đất cấp phối đầm chặt đạt K98, dày tối thiểu 50cm;

+ Lớp móng dưới CPĐD Dmax 37.5 lu lèn chặt K98, dày 30cm;

+ Lớp móng trên CPĐD Dmax 25 lu lèn chặt K98, dày 14cm;

+ Tưới nhựa thấm bám TC: 1kg/m2;

+ Lớp BTN C19 dày 5cm;

+ Tưới nhựa dính bám TC: 0,5kg/m2;

+ Lớp BTN C12,5 dày 4cm.

- Các tuyến đường giao thông nội bộ còn lại được xây dựng với Mô đun đàn hồi yêu cầu Eyc=120Mpa, kết cấu áo đường gồm các lớp như sau:

+ Lớp đáy áo đường đất cấp phối đầm chặt đạt K98, dày 30cm.

+ Lớp móng dưới CPĐD Dmax 37.5 lu lèn chặt K98, dày 16cm.

+ Lớp móng trên CPĐD Dmax 25 lu lèn chặt K98, dày 14cm.

+ Tưới nhựa thấm bám TC: 1kg/m2

+ Lớp BTN C19 dày 5cm.

+ Tưới nhựa dính bám TC: 0,5kg/m2

+ Lớp BTN C12,5 dày 4cm.

- Kết cấu vỉa hè:

+ Tuyến đường khu vực (K2): Cát đầm chặt K95, cấp phối đá dăm loại 2 dày 10cm, vữa đệm xi măng C8 dày 2cm, lát gạch granit màu xám không đánh bóng 600x300x30mm.

+ Tuyến đường khu vực (K2): Cát đầm chặt K95, cấp phối đá dăm loại 2 dày 10cm, vữa đệm xi măng C8 dày 2cm, Lát gạch terazo kích thước 400x400x30mm.

- Kết cấu bó vỉa: Kết cấu bằng bê tông đá 1x2 C20, đặt trên lớp đá dăm đệm10cm. Riêng đối với các đường chính kết cấu bó vỉa bằng đá granit tạo nhám, đặt trên lớp đá dăm đệm dày 10cm.

- Nút giao thông: Tất cả các nút giao đều là nút giao đơn giản cùng mức, tầm nhìn tại các nút giao đều thông thoáng, không bị che khuất bởi các yếu tố về địa hình, địa vật; bố trí đầy đủ các thiết bị an toàn giao thông như biển báo tên đường, vạch sơn.

- Đảm bảo an toàn giao thông: Bố trí đầy đủ hệ thống biển báo hiệu đường bộ, biển báo tên đường, vạch sơn kẽ đường tín hiệu giao thông trên các tuyến trong phân khu, đảm bảo an toàn giao thông theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2016/BGTVT.

- Cây xanh: Cây xanh trên vỉa hè bố trí giữa các lô đất nhà dân với khoảng cách từ trung bình 10-15m (trừ các trường hợp đặc biệt). Hố trồng cây xanh bằng bê tông đổ tại chỗ đá 1x2 C20 dày 10cm, cao 0,35m.

+ Cây xanh trên vỉa hè: Me Tây, Phượng.

+ Cây xanh trên dải phân cách: cây Sưa trắng.

2.3. Hạng mục: Hệ thống thoát nước mưa.

- Sử dụng cống HDPE D200 và ống cống D300 đến D1500 bê tông cốt thép để bố trí thoát nước cho toàn khu vực. Hệ thống thoát nước bố trí trên vỉa hè sử dụng cống H10, hệ thống thoát nước ngang đường sử dụng cống H30.

- Kết cấu giếng thu, giếng thăm bán lắp ghép, hầm ga dùng BTCT C20,

khuôn hầm và tấm đan dùng BTCT C20. Kết cấu gồm 2 phần: phần bên dưới được đúc sẵn có chừa cốt thép để liên kết với phần bên trên, phần trên kết cấu giếng thu được đúc tại chỗ. Kết cấu cửa thu được thiết kế theo kiểu hàm ếch có lưới chắn rác bằng thép (hoặc gang đúc) và hệ thống ngăn mùi. Nắp đan bằng bê tông cốt thép đúc sẵn.

2.4. Hạng mục: Hệ thống thoát nước thải:

- Sử dụng ống HDPE D200, D400 và D500 loại PN6 cho loại trên vỉa hè và sau dãy nhà tiếp giáp Quốc lộ 19B; ống HDPE D200, D400 và D500 loại PN8 cho loại ngang đường.

- Hố ga thoát nước thải bằng BTCT đá 1x2 C20, bán đúc sẵn (phía dưới đúc sẵn, phía trên đổ tại chỗ), dưới móng được lót bằng đá dăm dệm. Các nắp hố ga nằm dưới lớp gạch vỉa hè nhằm đảm bảo mỹ quan khu vực. Khoảng cách giữa các hố ga: 20m - 30m.

- Trạm xử lý nước thải phục vụ cho phân khu số 2 được bố trí tạm thời tại khu đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT-01) phía Nam phân khu số 2, về lâu dài sẽ tháo dỡ, hoàn trả lại mặt bằng.

2.5. Hạng mục: Hệ thống hào kỹ thuật.

- Hào kỹ thuật được chia làm 2 loại: Loại bố trí chạy dọc vỉa hè các tuyến đường và loại bố trí ngang qua các tuyến đường đấu nối vỉa hè còn lại. Hào được thiết kế với kết cấu bằng BTCT đúc sẵn dạng 1 ngăn, nắp hào kiểu âm dương bằng BTCT lắp ghép. Khoảng cách từ đỉnh nắp hào tới mặt vỉa hè không nhỏ hơn 0,3m, tới mặt đường của xe chạy không nhỏ hơn 0,7m. Đường dây, đường ống trong hào kỹ thuật được bố trí trên các giá đỡ đảm bảo độ bền, ổn định, an toàn và thuận tiện trong quá trình quản lý và vận hành hệ thống.

- Trong khoang hào kỹ thuật loại 1 bố trí 6 giá đỡ: 2 giá đỡ phía dưới để bố trí các đường dây trung thế, 4 giá đỡ phí trên bố trí cho cáp điện chiếu sáng, cáp thông tin và điện hạ thế; hào kỹ thuật loại 2 bố trí 4 giá đỡ cho cáp điện chiếu sáng, cáp thông tin và điện hạ thế. Khoảng cách giữa các giá đỡ 70-80cm.

- Hố thăm: Kết cấu bằng BTCT C20 được chế tạo đúc sẵn phía dưới và đổ tại chỗ phía trên, thành dày 20cm, được đặt trên lớp đá dăm đệm dày 10cm.

2.6. Hạng mục: Hệ thống cấp nước.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo mạng lưới vòng, kết hợp mạng lưới cụt. Ống cấp nước được sử dụng là ống nhựa HDPE có đường kính D63mm, D110mm, D160mm. Tuyến ống cấp nước được bố trí trên vỉa hè các trục đường giao thông, đảm bảo cung cấp nước tới các đối tượng có nhu cầu sử dụng nước trong dự án. Độ sâu chôn ống trung bình khoảng 0.7-1m.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Bố trí các trụ nước chữa cháy tại các ngã 3, ngã 4, trên vỉa hè các trục đường giao thông để đảm bảo công tác chữa cháy. Khoảng cách các trụ nước chữa cháy từ 120-150m.

2.7. Hạng mục: Hệ thống cấp điện.

- Xây dựng 07 trạm biến áp (04 trạm 2x400kVA, 03 trạm 2x560kVA) với tổng công suất là 6.560kVA.

- Tuyến trung thế 22kV sử dụng cáp đi ngầm đi trên vỉa hè các tuyến đường giao thông, tuyến hạ thế và chiếu sáng dùng cáp lõi đồng bọc thép đi ngầm dưới hè đường. Hệ thống dây dẫn được lựa chọn như sau: Cáp đồng bọc cách điện 12,7/22(24)kV tiết diện 240mm2, 3 pha, 3 lõi đồng ký hiệu Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W 3x240mm2. Cáp điện trung hạ thế luồn trong ống nhựa xoắn HDPE đi trong hào kỹ thuật.

- Hệ thống điện chiếu sáng: Bố trí trụ đèn chiếu sáng (đèn LED, trụ thép tròn côn cần rời cao 6m, 8m; cần đèn đơn cao 2m, vươn 1,5m) trên vỉa hè dọc theo tuyến đường, khoảng cách trung bình giữa các trụ đèn chiếu sáng là 30m, chiều cao treo đèn từ 8m đến 10m, cáp điện được luồn trong ống nhựa Xoắn HDPE D65/50 đi trong hào kỹ thuật.

- Phần tủ phân phối cấp điện: Sử dụng tủ bằng vật liệu Inox 304 được lắp đặt trên đế móng bê tông. Tủ được lắp đặt tiếp địa lặp lại bằng cọc thép D16-2,4m liên kết bằng dây đồng trầm M25 bằng mối hàn cadwell.

- Phần cấp điện cho các hộ dân: Lắp đặt ống nhựa xoắn HDPE D40/30 từ các tủ phân phối đến từng ranh đất theo quy hoạch.

2.8. Hạng mục: Hệ thống thông tin liên lạc.

Xây dựng hệ thống cống bể chờ sẵn cho việc lắp đặt hệ thống viễn thông. Sử dụng ống nhựa xoắn HDPE D160/125mm, D110/90mm bố trí đi trong hào kỹ thuật.

3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 23/05/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt kết quả 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.

4. Ghi nhận các công trình đã khởi công: Không

5. Giấy phép có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn GPXD./.

KT.TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN

Nơi nhận:
- Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt;
- Lãnh đạo Ban;
- TT HCC tỉnh;
- Lưu: VT, P.QLQHXD (02b).

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 01237 Quyển số: 01 SCT/BS
Ngày 15-04-2024
CÔNG CHỨNG VIÊN
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC

Phan Viết Hùng

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC
S.Đ.K.H.Đ: 41020068 - C.T.H.D
QUẬN 3 - T.P HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thị Oanh

Chủ đầu tư phải thực hiện các nội dung sau đây:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề, độ an toàn kết cấu chịu lực của công trình.

2. Phải thực hiện đúng các quy định của Pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và GPXD này.

3. Phải thông báo cho cơ quan cấp GPXD kiểm tra khi định vị công trình, xây móng và công trình ngầm (như hầm vệ sinh tự hoại, xử lý nước thải...).

4. Xuất trình GPXD cho Chủ đầu tư hạ tầng KCN, Đại diện Ban Quản lý Khu kinh tế trước khi khởi công xây dựng và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.

5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi nội dung GPXD thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép và chờ quyết định của cơ quan cấp GPXD.

6. Thực hiện đúng các nội dung theo Giấy chứng nhận thẩm duyệt PCCC của Cảnh sát PCCC tại Văn bản số 205/TD-PCCC ngày 09/8/2019.

ĐIỀU CHỈNH GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

Bình Định, ngày.....tháng..... năm.....

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 04 năm 2019

HỢP ĐỒNG THI CÔNG XÂY DỰNG

Số: 040/2019/PĐ-620/NH

CHO

GÓI THẦU: TỔNG THẦU THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG TRỌN GÓI HẠNG MỤC HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ CẢNH QUAN CÂY XANH

CỦA

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TẠI PHÂN KHU SỐ 2 KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH SINH THÁI NHƠN HỘI

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày.....tháng.....năm.....

ĐỊA ĐIỂM: KHU KINH TẾ NHƠN HỘI, TỈNH BÌNH ĐỊNH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

GIỮA

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Nguyễn Ái Linh

VÀ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG 620

NĂM 2019

PHẦN 1 - CÁC CĂN CỨ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 05 năm 2015 của Chính phủ về Quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/04/2015 quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng;

Căn cứ thông tư hướng dẫn và các Quyết định hiện hành của Bộ xây dựng Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

PHẦN 2 - CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA HỢP ĐỒNG

Hôm nay, ngày .... tháng .... năm 2019, tại TP.Hồ Chí Minh, chúng tôi gồm các bên dưới dây:

Chủ đầu tư (Bên A): CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Đại diện : Ông **NGUYỄN VĂN ĐẠT** Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

Địa chỉ : 422 Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM.

Điện thoại : (84-8) 3773 2222 Fax : (84-8) 3773 8908

Tài khoản : 130 100 000 56189 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tp. HCM

Mã số thuế : 0303493756

Và bên kia là:

Nhà thầu (Bên B): CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG 620

Đại diện : Ông **PHAN VĂN TIẾN** Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

Địa chỉ : Ấp 4, xã Phước Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An

Điện thoại : (072) 3 633 620 Fax: (072) 3 714 620

Tài khoản : 3131 0000 620 620 tại Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Bắc Sài Gòn.

Mã số thuế : 1100727305

Hai Bên cùng thống nhất ký hợp đồng thi công xây dựng của Gói thầu: **"Tổng thầu thiết kế và xây dựng trọn gói hạng mục Hạ tầng kỹ thuật và Cảnh quan cây xanh"** thuộc Dự án **"Đầu tư phát triển đô thị tại phân khu số 2 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội"** tại Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định như sau:

Điều 1. Các định nghĩa và diễn giải

Trong hợp đồng này các từ và cụm từ được hiểu như sau:

1.1. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt;

1.2. Nhà thầu: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng 620;

1.3. Đại diện Chủ đầu tư là người được Chủ đầu tư nêu ra trong hợp đồng hoặc được uỷ quyền theo từng thời gian và điều hành công việc thay mặt cho Chủ đầu tư;

1.4. Đại diện Nhà thầu là người được Nhà thầu nêu ra trong hợp đồng hoặc được Nhà thầu uỷ quyền bằng văn bản và điều hành công việc thay mặt Nhà thầu;

1.5. Ban quản lý dự án là đơn vị do Chủ đầu tư thành lập để thực hiện một hoặc một số công việc chuyên môn liên quan đến việc quản lý thực hiện hợp đồng.;

1.6. Tư vấn thiết kế là tư vấn thực hiện việc thiết kế xây dựng công trình;

1.7. Tư vấn giám sát là tư vấn thực hiện việc giám sát công trình;

1.8. Nhà thầu phụ là nhà thầu ký hợp đồng với Nhà thầu để thi công một phần công việc của Nhà thầu.

1.9. Dự án là Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại phân khu số 2 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội;

1.10. Hợp đồng là toàn bộ hồ sơ hợp đồng, theo quy định tại Điều 2 [Hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên] của Hợp đồng;

1.11. Chỉ dẫn kỹ thuật (thuyết minh kỹ thuật) là các chỉ tiêu, tiêu chuẩn kỹ thuật, thông số kỹ thuật được quy định cho công trình và bất kỳ sửa đổi hoặc bổ sung cho các chỉ tiêu, tiêu chuẩn kỹ thuật, thông số kỹ thuật đó;

1.12. Bản vẽ thiết kế là tất cả các bản vẽ, bảng tính toán và thông tin kỹ thuật tương tự của công trình do Chủ đầu tư cấp cho Nhà thầu hoặc do Nhà thầu lập đã được Chủ đầu tư chấp thuận;

1.13. Bảng tiên lượng là bảng kê chi tiết khối lượng và giá các công việc trong hợp đồng;

1.14. Bên là Chủ đầu tư hoặc Nhà thầu tùy theo ngữ cảnh (yêu cầu) diễn đạt;

1.15. Ngày khởi công là ngày được thông báo theo khoản 7.1 [Ngày khởi công, thời gian thực hiện hợp đồng];

1.16. Thời gian hoàn thành là khoảng thời gian cần thiết để hoàn thành công trình được tính từ ngày khởi công đến ngày công trình được nghiệm thu, bàn giao;

1.17. Thời hạn bảo hành công trình xây dựng là thời gian nhà thầu chịu trách nhiệm pháp lý về sửa chữa các sai sót đối với công trình. Thời hạn bảo hành được tính từ ngày công trình được nghiệm thu, bàn giao;

1.18. Biên bản nghiệm thu là biên bản được phát hành theo Điều 6 [Yêu cầu về chất lượng sản phẩm và nghiệm thu, bàn giao sản phẩm Hợp đồng thi công xây dựng];

1.19. Ngày được hiểu là ngày dương lịch và tháng được hiểu là tháng dương lịch;

1.20. Ngày làm việc là ngày dương lịch, trừ ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của pháp luật;

1.21. Ngày lịch là ngày dương lịch (bao gồm cả thứ bảy, chủ nhật, ngày nghỉ lễ, tết);

1.22. Thiết bị của Nhà thầu là toàn bộ thiết bị máy móc, phương tiện, xe cộ và các phương tiện, thiết bị khác yêu cầu phải có để Nhà thầu thi công, hoàn thành công trình và sửa chữa bất cứ sai sót nào (nếu có).;

1.23. Thiết bị của Chủ đầu tư là máy móc, phương tiện do Chủ đầu tư cấp cho Nhà thầu sử dụng để thi công công trình;

1.24. Rủi ro và bất khả kháng được định nghĩa tại Điều 17 [Rủi ro và bất khả kháng];

1.25. Luật là toàn bộ hệ thống Luật pháp của nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

1.26. Công trường là địa điểm Chủ đầu tư giao cho Nhà thầu để thi công công trình cũng như bất kỳ địa điểm nào khác được quy định trong hợp đồng;

1.27. Thay đổi là sự thay đổi (điều chỉnh) phạm vi công việc, chỉ dẫn kỹ thuật, bản vẽ thiết kế, giá hợp đồng hoặc tiến độ thi công khi có sự chấp thuận bằng văn bản của Chủ đầu tư.

Điều 2. Hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên

2.1. Hồ sơ hợp đồng

Hồ sơ hợp đồng bao gồm các căn cứ ký kết hợp đồng, các điều khoản và điều kiện của hợp đồng này và các tài liệu sau:

a) Bản thỏa thuận Hợp đồng này và các Phụ lục kèm theo, Phụ lục hợp đồng và các sửa đổi, bổ sung (nếu có);
b) Bảng giá Hợp đồng;
c) Hồ sơ thiết kế (bản vẽ thiết kế, thuyết minh thiết kế/tiêu chí kỹ thuật,...);
d) Biện pháp thi công tổng thể và chi tiết;
e) Các tài liệu khác có liên quan (hồ sơ chào giá của Nhà thầu, hồ sơ đánh giá thầu, chỉ thị công trường, hồ sơ thay đổi thiết kế, biểu mẫu, ...);
f) Và các hồ sơ khác có liên quan.

2.2. Thứ tự ưu tiên của các tài liệu

Những tài liệu cấu thành nên Hợp đồng là quan hệ thống nhất giải thích tương hỗ cho nhau, nhưng nếu có điểm nào không rõ ràng hoặc không thống nhất thì các Bên có trách nhiệm trao đổi và thống nhất. Trường hợp, các Bên không thống nhất được thì các vấn đề không thống nhất này sẽ được áp dụng theo các tài liệu cấu thành nên Hợp đồng với thứ tự ưu tiên từ trên xuống như quy định tại Khoản 2.1 [Hồ sơ hợp đồng] Hợp đồng này.

Chủ đầu tư giữ quyền giải thích hoặc đưa ra chỉ dẫn trong trường hợp nội dung hồ sơ có thiếu sót, không rõ ràng hoặc mâu thuẫn với nhau.

Điều 3. Luật và ngôn ngữ sử dụng

3.1. Hợp đồng xây dựng chịu sự điều chỉnh của hệ thống pháp luật của nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

3.2. Ngôn ngữ sử dụng cho hợp đồng là tiếng Việt.

Điều 4. Bảm đảm thực hiện hợp đồng và bảo lãnh tạm ứng hợp đồng: Không áp dụng

Điều 5. Nội dung và khối lượng công việc

Chủ đầu tư gửi Hồ sơ thiết kế hiện có của Gói thầu cho Nhà thầu để Nhà thầu tiếp tục triển khai các bước thiết kế còn lại đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn, pháp luật hiện hành để phục vụ việc xin phép xây dựng, triển khai thi công, hoàn công, đáp ứng yêu cầu của Chủ đầu tư, Cơ quan quản lý vận hành với tiêu chí chất lượng - tiến độ - hiệu quả.

Nhà thầu cung cấp vật tư, thiết bị, nhân công, máy móc thi công, gia công, thi công, lắp đặt,... để tạo ra sản phẩm hoàn chỉnh, thử nghiệm, nghiệm thu, bàn giao và bảo hành cho gói thầu "Tổng thầu thiết kế và xây dựng trọn gói hạng mục Hạ tầng kỹ thuật và Cảnh quan cây xanh" thuộc Dự án án "Đầu tư phát triển đô thị tại phân khu số 2 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội" tại Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định theo hạng mục công việc, chủng loại vật tư được quy định tại Phụ lục A "Bảng giá Hợp đồng" của Hợp đồng theo đúng Hồ sơ thiết kế do Nhà thầu lập (kể cả phần sửa đổi bổ sung) được Chủ đầu tư chấp thuận, chỉ dẫn kỹ thuật, hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng cho Dự án, bản vẽ triển khai thi công (shopdrawings) và biện pháp thi công được chủ đầu tư phê duyệt, đảm bảo chất lượng, tiến độ, giá cả, an toàn, tuân thủ quy định hiện hành của pháp luật và các cơ quan chuyên ngành, và các thoả thuận khác trong hợp đồng, bao gồm nhưng không giới hạn các mục công việc chính như sau:

1. Các công tác chuẩn bị, công tác tạm, tổ chức công trường, công tác chung,..., công tác triển khai bản vẽ thi công, triển khai bản vẽ biện pháp thi công, công tác lựa chọn và trình mẫu vật tư, vật liệu, thiết bị (nếu có) công tác vận chuyển, biện pháp thi công, văn phòng công trường, an toàn lao động và vệ sinh công trường, bảo hiểm thiết bị, an ninh công trường, huy động và di dời máy móc thiết bị, chi phí dọn dẹp công trường hoàn trả mặt bằng, xử lý công trình xung quanh, chi phí rủi ro

do việc thi công ảnh hưởng đến các công trình lân cận, chi phí điện - nước phục vụ thi công, chi phí sử dụng máy phát điện trong trường hợp cần thiết, … để phục vụ cho việc thi công hoàn chỉnh Gói thầu.

2. Phạm vi công việc chính của gói thầu : Xây dựng trọn gói hạng mục Hạ tầng kỹ thuật và Cảnh quan cây xanh, bao gồm nhưng không giới hạn các phần công việc chính như sau:

   San nền;

   Hệ thống đường giao thông;

   Hệ thống cấp thoát nước;

   Hệ thống điện;

   Hệ thống chiếu sáng;

   Cảnh quan cây xanh;

   Và các hạng mục Hạ tầng kỹ thuật khác theo Hồ sơ thiết kế được Chủ đầu tư và Cơ quan chức năng phê duyệt.

3. Toàn bộ các vật tư phụ và công tác phụ trợ phục vụ cho công tác thi công xây dựng
4. Toàn bộ các công tác quản lý, giám sát của Nhà thầu, công tác vệ sinh, vệ sinh công nghiệp (nếu có), lập hồ sơ chất lượng, hồ sơ hoàn công, nghiệm thu, bàn giao, bảo hành công trình và các hồ sơ khác liên quan theo đúng quy định hiện hành.
5. Xử lý, khắc phục các sai sót, khiếm khuyết về chất lượng trong quá trình thi công xây dựng (nếu có);

Trước khi thi công, Nhà thầu phải trình Chủ đầu tư/ Tư vấn giám sát chấp thuận nguồn cung cấp vật tư vật liệu, thiết kế thành phần bê tông để sử dụng cho Gói thầu, bất cứ loại vật tư nào không đáp ứng quy định và không được Chủ đầu tư/ Tư vấn giám sát phê duyệt thì Nhà thầu phải đệ trình loại vật tư khác đến khi được Chủ đầu tư/ Tư vấn giám sát phê duyệt;

Nhà thầu phải thực hiện các thí nghiệm vật liệu theo quy định kỹ thuật của Dự án và các quy định hiện hành.

Nhà thầu chịu trách nhiệm lập và hoàn tất báo cáo quan trắc môi trường trong quá trình thi công, trình cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Pháp luật hiện hành. Thực hiện đúng quy định của Pháp luật về bảo vệ môi trường trong và sau khi thực hiện xây dựng công trình.

Nhà thầu phải thực hiện bất kỳ công việc nào xét thấy cần thiết và được Chủ đầu tư chấp thuận để hoàn thành gói thầu này theo đúng các điều kiện Hợp đồng cho dù những công việc đó có được liệt kê hay không được liệt kê trong Phụ lục A của Hợp đồng.

Mọi công tác khảo sát hiện trường, khảo sát các nguồn cung ứng vật tư, thiết bị, các nguồn năng lượng (điện, nước), các tuyến giao thông, xử lý môi trường, và mọi vấn đề khác, chi phí liên quan đến công tác tổ chức, chuẩn bị mặt bằng, đường vận chuyển, chi phí vận chuyển, chi phí máy móc, thiết bị, biện pháp thi công, chi phí điện nước phục vụ thi công, chi phí khôi phục lại cơ sở hạ tầng của Dự án như hiện trạng trước khi thi công, phòng chống cháy nổ,… phải do Nhà thầu tự chịu trách nhiệm nhằm đảm bảo đáp ứng công việc thi công của gói thầu, và được coi là đã bao gồm trong chi phí đơn giá của Nhà thầu.

Cung cấp các giấy phép cần thiết để đưa thiết bị vào sử dụng, tuân thủ đúng các quy định hiện hành của nhà nước và các cơ quan chức năng để thực hiện hợp đồng này.

Nhà thầu cần phải tuân theo chỉ thị của Đại diện Chủ đầu tư, Tư vấn giám sát trong suốt toàn bộ thời gian thực hiện hợp đồng để thực hiện các công việc của hợp đồng này theo trình tự và thời gian phù hợp với Tiến độ thi công của Gói thầu và Kế hoạch thi công tổng thể của Dự án để hoàn thành Gói thầu đúng thời hạn;

Cung cấp tất cả các tài liệu theo yêu cầu của hợp đồng để thực hiện công việc bàn giao công trình;

Điều 6. Yêu cầu về chất lượng sản phẩm và nghiệm thu, bàn giao sản phẩm Hợp đồng thi công xây dựng

6.1. Yêu cầu về chất lượng sản phẩm của Hợp đồng thi công xây dựng

a) Công trình phải được thi công theo đúng hồ sơ bản vẽ thiết kế (kể cả phần sửa đổi) được Chủ đầu tư phê duyệt, chỉ dẫn kỹ thuật được nêu trong Hồ sơ thiết kế phù hợp với hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn được áp dụng cho Dự án, và các quy định về chất lượng công trình xây dựng của nhà nước có liên quan. Chất lượng sản phẩm của Hợp đồng xây dựng phải đáp ứng tất cả các yêu cầu của Hợp đồng. Nhà thầu phải có sơ đồ và thuyết minh hệ thống quản lý chất lượng thi công, giám sát chất lượng thi công của mình.

b) Nhà thầu thực hiện công tác thí nghiệm theo đúng quy định của Hồ sơ thiết kế và tiêu chuẩn hiện hành của Nhà nước Việt Nam và các điều kiện của Hợp đồng. Nhà thầu phải cung cấp cho Chủ đầu tư các kết quả thí nghiệm vật liệu, sản phẩm của công việc hoàn thành. Các kết quả thí nghiệm này phải được thực hiện bởi phòng thí nghiệm hợp chuẩn theo quy định; phải tuân thủ mọi quy định về tiêu chuẩn môi trường hiện hành đối với vật tư, vật liệu, thiết bị cung cấp và vận hành trong quá trình thi công xây dựng.

c) Tất cả các vật tư do Nhà thầu cung cấp để lắp đặt cho Công trình phải đảm bảo mới 100%, thiết bị đủ điều kiện tổ chức thi công. Tên, chủng loại, mã hiệu, chi tiết kỹ thuật, nhà sản xuất, nguồn gốc xuất xứ của các vật tư, thiết bị phải theo đúng Hồ sơ hợp đồng quy định tại Phụ lục A; Nhà thầu phải cung cấp vật tư, thiết bị, các tài liệu về đặc tính kỹ thuật và phải được Tư vấn giám sát và Chủ đầu tư kiểm tra trước khi đưa vào thi công cho công trình.

d) Nhà thầu phải đảm bảo Công trình sau khi hoàn thành đảm bảo chất lượng theo quy định hiện hành và đáp ứng tiến độ cam kết, đảm bảo không có trở ngại về chất lượng và tiến độ, ảnh hưởng đến nhà thầu thi công hạng mục tiếp theo.

e) Nhà thầu phải đảm bảo Công trình sau khi hoàn thành phải được Chủ đầu tư và cơ quan chuyên ngành, đơn vị tiếp quản vận hành chấp thuận nghiệm thu và nhận bàn giao theo đúng quy định hiện hành của Pháp luật.

f) Nhà thầu chịu trách nhiệm về chất lượng của vật tư, thiết bị, quá trình thi công của mình. Nếu công trình không đạt chất lượng do lỗi của Nhà thầu thì Nhà thầu phải và chịu hoàn toàn chi phí phát sinh để khắc phục, đảm bảo đến khi Công trình đạt chất lượng theo yêu cầu quy định tại hợp đồng và được Chủ đầu tư chấp thuận nghiệm thu và nhận bàn giao theo đúng quy định hiện hành của Pháp luật.

g) Nhà thầu đã đọc, hiểu rõ và cam kết thực hiện đúng theo các tiêu chuẩn kỹ thuật và hồ sơ thiết kế của Dự án.

f) Nhà thầu đã đọc, hiểu rõ và cam kết thực hiện đúng theo các tiêu chuẩn kỹ thuật và hồ sơ thiết kế, các yêu cầu/ chỉ dẫn kỹ thuật được Chủ đầu tư và Cơ quan chức năng phê duyệt.

6.2. Kiểm tra, giám sát của Chủ đầu tư/ Tư vấn giám sát

a) Chủ đầu tư/ Tư vấn giám sát được quyền vào các nơi trên công trường và các nơi cung cấp vật tư, thiết bị cho Nhà thầu để kiểm tra.

b) Trong quá trình lắp dựng và xây dựng ở trên công trường, nơi được quy định trong Hợp đồng, Chủ đầu tư được quyền kiểm tra, đo lường, thử các loại vật liệu theo tiêu chuẩn của Nhà sản xuất đã đăng ký, Chủ đầu tư đã phê duyệt.

Nhà thầu sẽ tạo mọi điều kiện cho người của Chủ đầu tư để tiến hành các hoạt động này, bao gồm cả việc cho phép ra vào, cung cấp các phương tiện, các giấy phép và thiết bị an toàn. Những hoạt động này không làm giảm đi bất cứ nghĩa vụ hoặc trách nhiệm nào của Nhà thầu.

Đối với các công việc mà người của Chủ đầu tư được quyền xem xét đo lường và kiểm tra, Nhà thầu phải thông báo cho Chủ đầu tư biết khi bất kỳ công việc nào như vậy đã xong và trước khi được phủ lấp, hoặc không còn được nhìn thấy. Khi đó Chủ đầu tư sẽ tiến hành ngay việc kiểm tra, đo lường hoặc thông báo

ngay cho Nhà thầu là Chủ đầu tư không đòi hỏi phải làm như vậy. Nếu Chủ đầu tư không tiến hành ngay hoặc thông báo ngay cho Nhà thầu, thời gian chờ này sẽ không tính vào thời gian thi công.

c) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Chủ đầu tư được quyền yêu cầu Nhà thầu tiến hành thí nghiệm/kiểm định lại các vật liệu/thiết bị nhằm kiểm chứng lại chất lượng hoặc phát hiện kết quả thí nghiệm không chính xác. Chủ đầu tư sẽ chịu hoàn toàn các chi phí thí nghiệm/kiểm định này, nếu các kết quả thí nghiệm/kiểm định đáp ứng được đúng yêu cầu quy định trong hợp đồng. Ngược lại, Nhà thầu sẽ chịu toàn bộ các chi phí thí nghiệm/kiểm định này nếu một trong các thí nghiệm không đáp ứng được các yêu cầu quy định trong hợp đồng.

6.3. Nghiệm thu sản phẩm các công việc hoàn thành

a) Nhà tư vấn, Chủ đầu tư chỉ nghiệm thu các sản phẩm của Hợp đồng khi sản phẩm của các công việc này đảm bảo chất lượng theo quy định tại khoản 6.1 nêu trên. Tuy nhiên, việc đồng ý nghiệm thu này không làm giảm đi bất cứ nghĩa vụ hoặc trách nhiệm nào của Nhà thầu.

b) Nhà thầu phải tổ chức và mời đại diện của Nhà tư vấn, Chủ đầu tư, nghiệm thu từng công việc, từng bộ phận công trình xây dựng.

c) Các bộ phận bị che khuất (nếu có) của công trình phải được nghiệm thu và vẽ bản vẽ hoàn công trước khi tiến hành các công việc tiếp theo hoặc phải được sự cho phép của đại diện Chủ đầu tư trước khi tiến hành các công việc tiếp theo; trong trường hợp Chủ đầu tư yêu cầu Nhà thầu phải thực hiện bản vẽ hoàn công trước khi tiến hành các công việc tiếp theo thì thời gian chờ chuyển tiếp để thực hiện hoàn công sẽ không được tính vào thời gian thi công.

d) Căn cứ nghiệm thu sản phẩm của Hợp đồng là Hồ sơ hợp đồng quy định tại Mục 2.1 - Điều 2, Hồ sơ bản vẽ thiết kế (kể cả phần sửa đổi được Chủ đầu tư chấp thuận); thuyết minh kỹ thuật; các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan; nhật ký công trình, nhật ký ảnh (được trích từ các ảnh chụp kèm theo báo cáo công việc thi công hàng ngày đã gửi cho Chủ đầu tư), kết quả thí nghiệm; biểu mẫu hồ sơ nghiệm thu bàn giao, ...

e) Thành phần nhân sự tham gia nghiệm thu, bàn giao gồm:

- Đại diện Chủ đầu tư.
- Đại diện Nhà tư vấn.
- Đại diện Nhà thầu.

f) Hồ sơ nghiệm thu, bàn giao: theo quy định hiện hành, bao gồm nhưng không giới hạn theo Khoản 8.5 [Hồ sơ thanh toán].

6.4. Chạy thử của công trình (không áp dụng)

6.5. Nghiệm thu, bàn giao công trình và các hạng mục công trình

Sau khi các công việc theo Hợp đồng được hoàn thành, công trình chạy thử (nếu có) đáp ứng yêu cầu của Hợp đồng thì Nhà thầu phải tổ chức và mời đại diện của Chủ đầu tư, Nhà tư vấn thiết kế, Nhà tư vấn, Đơn vị quản lý, vận hành (nếu có) để tiến hành nghiệm thu công trình. Ngày nghiệm thu không được trễ hơn ngày hoàn thành nêu tại Điều 7 [Thời gian và tiến độ thực hiện] Hợp đồng này.

Nhà thầu có trách nhiệm bàn giao công trình cho Chủ đầu tư tiếp quản, vận hành.

Trường hợp công trình chưa đủ điều kiện để nghiệm thu, bàn giao; các bên xác định lý do và nêu cụ thể những công việc mà Nhà thầu phải làm để hoàn thành công trình và được nghiệm thu, nhận bàn giao.

6.6. Trách nhiệm của Nhà thầu đối với các sai sót

a) Bằng kinh phí của mình Nhà thầu phải: Hoàn thành các công việc còn tồn đọng vào ngày đã nêu trong biên bản nghiệm thu, bàn giao trong khoảng thời gian hợp lý mà Chủ đầu tư yêu cầu.

b) Trường hợp không sửa chữa được sai sót:

Nếu Nhà thầu không sửa chữa được các sai sót hay hư hỏng theo yêu cầu của Chủ đầu tư:

- Chủ đầu tư hoặc đại diện của Chủ đầu tư có thể ấn định ngày để sửa chữa các sai sót hay hư hỏng và thông báo cho Nhà thầu biết về ngày này.

- Chủ đầu tư (tuỳ theo lựa chọn) có thể tự tiến hành công việc hoặc thuê Bên thứ 3 thực hiện sửa chữa và mọi chi phí cần thiết để thực hiện việc sửa chữa các sai sót sẽ do Nhà thầu chịu. Nhà thầu sẽ không phải chịu trách nhiệm về công việc sửa chữa nhưng vẫn phải tiếp tục chịu trách nhiệm với nghĩa vụ của mình đối với Công trình theo quy định Hợp đồng.

c) Nếu sai sót hoặc hư hỏng dẫn đến việc Chủ đầu tư bị mất toàn bộ lợi ích từ Công trình hay phần lớn công trình, hay phần lớn Công trình không thể đưa vào sử dụng cho mục đích đã định, khi đó, theo Hợp đồng Nhà thầu sẽ phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho Chủ đầu tư.

d) Nếu sai sót hoặc hư hỏng không thể sửa chữa tốt ngay trên công trường và được Chủ đầu tư đồng ý, Nhà thầu có thể chuyển khỏi công trường thiết bị hoặc cấu kiện bị sai sót hay hư hỏng để sửa chữa hoặc thay thế. Thời gian thực hiện sửa chữa, thay thế thiết bị hoặc cấu kiện và thời gian thực hiện các công việc khác do nguyên nhân từ việc sửa chữa, thay thế này sẽ không được xem xét để gia hạn tiến độ Hợp đồng đã cam kết.

6.7. Các kiểm định thêm

Nếu việc sửa chữa sai sót hoặc hư hỏng làm ảnh hưởng đến sự vận hành của Công trình, Chủ đầu tư có thể yêu cầu tiến hành lại bất cứ cuộc kiểm định nào, bao gồm cả các cuộc kiểm định khi hoàn thành và kiểm định sau khi hoàn thành.

Các kiểm định này phải được tiến hành theo các điều kiện được áp dụng cho các kiểm định trước và chi phí kiểm định do Nhà thầu chịu.

6.8 Những nghĩa vụ chưa được hoàn thành

Sau khi đã cấp biên bản nghiệm thu, bàn giao, mỗi bên sẽ phải chịu trách nhiệm hoàn thành các nghĩa vụ vẫn chưa được thực hiện tại thời điểm đó. Hợp đồng vẫn được coi là có hiệu lực đối với nội dung và phạm vi của những nghĩa vụ chưa được hoàn thành.

Điều 7. Thời gian và tiến độ thực hiện Hợp đồng

7.1. Ngày khởi công, thời gian thực hiện Hợp đồng

Ngày khởi công được hiểu là ngày trễ nhất mà nhà thầu phải bắt đầu thực hiện các công việc (bao gồm các công tác chuẩn bị) để có thể hoàn thành Hợp đồng đúng tiến độ quy định theo thông báo của Chủ đầu tư (căn cứ ngày Chủ đầu tư bàn giao mặt bằng).

Nhà thầu sẽ khởi công, tiến hành thi công xây dựng Công trình và hoàn thành toàn bộ công việc theo nội dung của Hợp đồng theo đúng tiến độ yêu cầu mà không được chậm trễ.

7.2.Tiến độ thực hiện Hợp đồng

Nhà thầu phải hoàn thành Công trình và toàn bộ hạng mục công việc tại Phụ lục A của Hợp đồng kể từ ngày khởi công theo quy định tại Khoản 7.1. Thời gian thực hiện hoàn thành toàn bộ các công việc của Gói thầu tại Phân khu số 2 là .... ngày lịch kể từ ngày Chủ đầu tư có thông báo bắt đầu thực hiện.

Nhà thầu phải dự trù về nhân công và thiết bị cho trường hợp phải làm tăng ca vào ban đêm để đảm bảo tiến độ và an toàn lao động.

Nhà thầu bắt buộc phải trình tiến độ thi công, bố trí nhân lực, máy móc thiết bị và tiến độ cung ứng vật tư chi tiết, trước khi triển khai công việc.

7.3. Gia hạn Thời gian hoàn thành

Nhà thầu không được phép gia hạn thời gian thực hiện Hợp đồng ngoại trừ một trong những lý do sau:

a) Có sự thay đổi phạm vi công việc, thiết kế theo yêu cầu của Chủ đầu tư hoặc thời gian chờ nghiệm thu, phê duyệt các chi tiết thiết kế của Chủ Đầu Tư hoặc mặt bằng bị vướng các hạng mục do nhà thầu khác thi công;

b) Do ảnh hưởng của các trường hợp bất khả kháng có ảnh hưởng trực tiếp đến việc thi công của Nhà thầu tại Dự án như: ảnh hưởng của động đất, bão, lũ, lụt, sóng thần, hoả hoạn, địch hoạ hoặc các sự kiện bất khả kháng khác (trời mưa không được coi là trường hợp bất khả kháng);

c) Những nguyên nhân do lỗi của Chủ đầu tư liên quan đến việc chậm bàn giao mặt bằng đối với các khu vực để thực hiện công tác găng theo theo tiến độ Gói thầu;

d) Hoặc nguyên nhân khác được chủ đầu tư chấp thuận.

7.4. Khắc phục tiến độ chậm trễ

Khi tiến độ đã bị chậm hơn so với tiến độ thi công như các bên đã thoả thuận trong Hợp đồng của công việc đó mà không phải do những nguyên nhân đã nêu trong Khoản 7.3 [Gia hạn thời gian hoàn thành], khi đó Nhà thầu tự chịu trách nhiệm về chi phí và công tác liên hệ với các Đơn vị liên quan để được gia hạn, hoặc để giải quyết các vấn đề phát sinh khác (nếu có). Trường hợp được chấp thuận, Nhà thầu sẽ trình Chủ đầu tư một bản tiến độ thi công được sửa đổi để Chủ đầu tư xem xét, phê duyệt làm cơ sở thực hiện.

Điều 8. Giá Hợp đồng, tạm ứng và thanh toán

8.1. Giá Hợp đồng

Hình thức hợp đồng là Hợp đồng trọn gói hoặc Hợp đồng đơn giá cố định và khối lượng tạm tính tùy từng hạng mục hoặc tùy thỏa thuận giữa bai Bên.

Giá trị hợp đồng trước thuế : 360.907.700.000 VNĐ

Thuế GTGT 10% : 36.090.770.000 VNĐ

Tổng cộng giá trị sau thuế : 396.998.470.000 VNĐ

(Bằng chữ:* Ba trăm chín mươi sáu tỷ, chín trăm chín mươi tám triệu, bốn trăm bảy mươi ngàn đồng.*)

Giá Hợp đồng đã bao gồm toàn bộ các chi phí để thực hiện công việc theo Hợp đồng, và bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau:

- Công tác Triển khai các bước thiết kế còn lại đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn, pháp luật hiện hành để phục vụ việc xin phép xây dựng, triển khai thi công, hoàn công, đáp ứng yêu cầu của Chủ đầu tư, Cơ quan quản lý vận hành.
- Các công tác chuẩn bị, tổ chức công trường, công tác chung. …, công tác triển khai bản vẽ thi công, triển khai bản vẽ biện pháp thi công, công tác lựa chọn và trình mẫu vật tư, vật liệu thiết bị (nếu có), công tác vận chuyển, biện pháp thi công, văn phòng công trường, an toàn lao động, vệ sinh công trường, bảo hiểm thiết bị, an ninh công trường, huy động và di dời máy móc thiết bị, chi phí dọn dẹp công trường hoàn trả mặt bằng, xử lý công trình xung quanh, chi phí rủi ro do việc thi công ảnh hưởng đến các công trình lân cận, chi phí điện - nước phục vụ thi công, chi phí sử dụng máy phát điện (nếu có), … để phục vụ cho việc thi công hoàn chỉnh Gói thầu.
- Chi phí nhân công, lương cho chuyên gia của Nhà thầu; chi phí vật tư vật liệu máy móc; chi phí quản lý của Nhà thầu; bao gồm cả các chi phí để được cấp các loại giấy phép liên quan đến việc thực hiện các công việc của Nhà thầu (trừ Giấy phép xây dựng), chi phí xin phép bãi đổ chất thải rắn, chi phí đấu nối điện, nước, viễn thông; các chi phí mua các loại bảo hiểm thuộc trách nhiệm của Nhà thầu theo quy định; các chi phí thí nghiệm, kiểm định, thử tải, chạy thử; các chi phí liên quan đến bản quyền; chi phí tổ chức công trường; thiết lập và di dời phương tiện, thiết bị; chi phí báo cáo; chi phí bãi đổ thải, vận chuyển và xử lý đất thừa, rác, chất thải rắn; chi phí thông tin liên lạc, chi phí văn phòng phẩm, chi phí in ấn, chi phí đi lại, chi phí ăn uống; chi phí lưu trú cho các chuyến đi thăm công trường/dự họp/trình bày, chi phí cần thiết cho việc điều chỉnh/hoàn chỉnh hồ sơ sau các cuộc họp, báo cáo và sau khi có kết quả thẩm tra, thẩm định, xét duyệt; chi phí khác theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành để thực hiện các công việc/thủ tục nghiệm thu đưa công trình/hạng mục công trình vào sử dụng, và bàn giao cho cơ quan quản lý chuyên ngành địa phương; tất cả các loại thuế, lệ phí, phí … và tất cả các loại thuế liên quan đến công

việc theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Chi phí công tác đào, đắp, vận chuyển, đổ đất thừa. Vị trí đổ đất nếu thuộc phạm vi khuôn viên dự án sẽ do Chủ đầu tư chỉ định.
- Chi phí vận chuyển cát đắp san nền bổ sung (nếu có), với điều kiện vị trí lấy cát do Chủ đầu tư chỉ định trong vòng bán kính 2km so với công trường;
- Các công tác tạm do Nhà thầu thực hiện để phục vụ cho gói thầu này sau khi hoàn thành sẽ là tài sản của Chủ đầu tư và Nhà thầu để lại hoặc tháo dỡ dọn dẹp, hoàn trả mặt bằng theo chỉ thị của Chủ đầu tư.
- Toàn bộ các công tác quản lý, giám sát của Nhà thầu, công tác vệ sinh, vệ sinh công nghiệp, lập hồ sơ chất lượng, hồ sơ hoàn công, nghiệm thu, bàn giao và các hồ sơ theo quy định hiện hành.
- Nhà thầu phải thực hiện các công việc khác nhằm đảm bảo sự khớp nối về công việc để nhà thầu khác có thể vào thi công, bất kỳ công việc nào xét thấy cần thiết và được Chủ đầu tư chấp thuận để hoàn thành gói thầu này theo đúng các điều kiện hợp đồng cho dù những công việc đó có hay không được liệt kê trong Bảng giá hợp đồng.

Giá hợp đồng trên được lập trên cơ sở khối lượng tạm tính như Phụ lục A [Bảng giá chi tiết hợp đồng]. Đối với chi phí cho công tác đất sẽ được hai Bên chuẩn xác lại trong quá trình thực hiện trên cơ sở khối lượng thực tế và đơn giá do Nhà thầu trình kèm theo cơ sở giá để Chủ đầu tư xem xét, phê duyệt.

Giá Hợp đồng chỉ được điều chỉnh theo quy định tại Điều 9 [Điều chỉnh giá Hợp đồng].

8.2. Phương thức thanh toán

a) Tạm ứng: Nhà thầu sẽ được tạm ứng số tiền là 10% giá trị hợp đồng (trước thuế GTGT, làm tròn xuống đơn vị hàng triệu) trong vòng 07 ngày làm việc sau khi ký hợp đồng và Chủ đầu tư nhận được

- Giấy đề nghị tạm ứng của Nhà thầu.

b) Thanh toán hàng kỳ

- Nhà thầu sẽ được thanh toán 85% giá trị tương ứng với khối lượng công việc được nghiệm thu hàng kỳ sau khi khấu trừ 100% giá trị tạm ứng hợp đồng được chia đều vào 03 kỳ thanh toán đầu tiên *(Giá trị thanh toán kỳ 1, 2, 3 = giá trị hoàn thành kỳ 1,2,3 x 85% - giá trị thu hồi tạm ứng hợp đồng; Giá trị thanh toán các kỳ còn lại = giá trị hoàn thành của kỳ x 85%)*
- Giá trị đề nghị thanh toán hàng kỳ tối thiểu là 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng)
- Giá trị tạm ứng sẽ được thu hồi 100% trong 3 kỳ thanh toán đầu tiên.

c) Thanh toán quyết toán

Nhà thầu sẽ được thanh toán đến 95% giá trị quyết toán sau khi đã hoàn thành toàn bộ các Công việc theo hợp đồng, hoàn thành các thủ tục nghiệm thu, bàn giao công trình và giá trị quyết toán đã được Chủ đầu tư ký duyệt. Giá trị giữ lại để bảo hành công trình bằng 5% giá trị quyết toán.

Hoặc Nhà thầu sẽ được thanh toán 100% giá trị quyết toán nếu Nhà thầu phát hành Chứng thư Bảo lãnh bảo hành giá trị tương ứng 5% giá trị quyết toán cho 24 tháng (Chứng thư bảo lãnh cam kết không huỷ ngang và thanh toán vô điều kiện được Chủ đầu tư chấp thuận và phải tuân theo mẫu ở Phụ lục B Hợp đồng này).

d) Thanh toán thuế VAT

Thuế Giá trị gia tăng (VAT) sẽ được Chủ đầu tư thanh toán sau khi Nhà thầu xuất hóa đơn VAT hợp lệ vào thời điểm theo yêu cầu của Chủ đầu tư.

8.3. Thời hạn thanh toán

a) Thời hạn kiểm tra hồ sơ thanh toán:

- Tại công trường: Trong vòng 14 ngày làm việc kể từ ngày Ban chỉ huy công trường Nhà thầu đệ trình hồ sơ thanh toán theo quy định, Ban Quản lý dự án và TVGS của Bên A có trách nhiệm kiểm

tra và phản hồi những thiếu sót, hoặc những nội dung chưa đúng quy định và yêu cầu giải trình (nếu có).

- Tại văn phòng Công ty: Sau khi hồ sơ được Ban Quản lý công trường Bên A xác nhận, hồ sơ được chuyển tới văn phòng Công ty Bên A. Thời hạn kiểm tra hồ sơ thanh toán là trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày Nhà thầu đệ trình và phản hồi những nội dung cần giải trình (nếu có).

b) Thời hạn thanh toán: Chủ đầu tư sẽ thanh toán cho Nhà thầu trong vòng 15 ngày làm việc kể từ ngày Chủ đầu tư nhận đủ hồ sơ thanh toán hợp lệ của Nhà thầu tại Văn phòng công ty

8.4. Đồng tiền và hình thức thanh toán

a) Đồng tiền thanh toán: giá hợp đồng sẽ được thanh toán bằng đồng tiền Việt Nam (VNĐ).

b) Hình thức thanh toán: thanh toán bằng hình thức chuyển khoản.

8.5. Hồ sơ thanh toán

a) Hồ sơ thanh toán hàng kỳ gồm 06 bộ:

- Giấy đề nghị thanh toán của nhà thầu;
- Bảng khối lượng và giá trị hoàn thành tương ứng với kỳ thanh toán;
- Hồ sơ nghiệm thu và hồ sơ chất lượng các công việc hoàn thành tương ứng với kỳ thanh toán;
- Các kết quả thí nghiệm vật tư, vật liệu, các chứng chỉ xuất xưởng, chứng nhận chất lượng, chứng chỉ kiểm định chất lượng,...;
- Bản vẽ hoàn công của hạng mục công trình tương ứng với yêu cầu của đợt thanh toán (bổ sung vào kỳ tiếp theo)
- Các chứng từ của tất cả các loại bảo hiểm thuộc trách nhiệm của Nhà thầu (đối với đợt thanh toán số 01);
- Nhật ký Công trình (bộ sao);
- Nhật ký ảnh (được trích từ các ảnh chụp kèm theo báo cáo công việc thi công hàng ngày đã gửi cho Chủ đầu tư);
- Hoá đơn thuế GTGT (VAT) hợp lệ (nếu Chủ đầu tư có yêu cầu);
- Các hồ sơ khác theo yêu cầu đúng quy định pháp luật hiện hành.

Riêng hồ sơ thanh toán hàng kỳ đợt 1, Nhà thầu phải cung cấp thêm các hồ sơ sau:

- Hồ sơ năng lực của Nhà thầu.
- Sơ đồ tổ chức Ban chỉ huy công trường.
- Quyết định bổ nhiệm chỉ huy trưởng, sơ yếu lý lịch (CV) chỉ huy trưởng, các chứng chỉ hành nghề của chỉ huy trưởng và các bằng cấp kỹ sư giám sát của Nhà thầu theo quy định của Pháp luật hiện hành.

b) Hồ sơ thanh quyết toán gồm 06 bộ:

- Giấy đề nghị thanh quyết toán của nhà thầu;
- Bảng khối lượng và giá trị công việc hoàn thành theo hợp đồng (bản chính);
- Bảng khối lượng và giá trị công việc phát sinh (nếu có);
- Hồ sơ quyết toán của Nhà thầu;
- Hồ sơ nghiệm thu và hồ sơ chất lượng các công việc hoàn thành tương ứng với kỳ thanh toán;
- Các kết quả thí nghiệm vật tư, vật liệu, các chứng chỉ xuất xưởng, chứng nhận chất lượng, chứng chỉ kiểm định chất lượng,...;
- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa công trình vào sử dụng theo đúng quy định hiện hành.

- Hồ sơ hoàn công cho công trình;
- Nhật ký Công trình (01 bộ chính + 05bộ sao);
- Nhật ký ảnh;
- Biên bản thanh lý hợp đồng;
- Biên bản cam kết thực hiện bảo hành công trình theo quy định của Hợp đồng;
- Hoá đơn thuế GTGT (VAT) hợp lệ (nếu Chủ đầu tư có yêu cầu);
- Và các hồ sơ liên quan khác.

c) Hồ sơ thanh toán giá trị bảo hành gồm:

- Giấy đề nghị thanh toán của nhà thầu
- Biên bản xác nhận hoàn thành trách nhiệm bảo hành 24 tháng (04 bộ)/ hoặc Bảo lãnh bảo hành có giá trị bằng 5% giá trị quyết toán có hiệu lực trong 24 tháng kể từ ngày bàn giao đưa công trình vào sử dụng.

Điều 9. Điều chỉnh giá hợp đồng

Tổng Giá trị Hợp đồng là một khoản chi phí dựa trên tổng giá và các đơn giá trong bảng giá đính kèm trong hợp đồng này cho toàn bộ Công trình trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng, trừ các trường hợp được phép điều chỉnh theo các quy định dưới đây.

Các đơn giá và mức giá của tất cả các hạng mục (ngoại trừ công tác đất, công tác an toàn và phụ trợ thi công) phải cố định, không thay đổi và không tùy thuộc vào sự điều chỉnh đối với bất cứ sự biến động nào do sự thay đổi (tăng hoặc giảm) về chi phí nhân công, vật liệu, máy móc, bảo hiểm, phí vận chuyển, thuế hải quan, tỷ giá hối đoái và các khoản thuế khác cũng như các khoản tương tự trong toàn bộ thời hạn Hợp đồng trừ trường hợp được phép điều chỉnh như nêu trên.

Định giá đối với công tác phát sinh:

- ✓ Đơn giá trong Hợp đồng có thể được áp dụng để định giá cho bất cứ công việc phát sinh nào. Chủ đầu tư có quyền quyết định hay vận dụng tương ứng các đơn giá đã được chấp thuận này cho bất kỳ công việc phát sinh nào ngoài Hợp đồng hoặc Phụ lục Hợp đồng (nếu có).
- ✓ Nếu trong Bảng giá Hợp đồng hoặc Phụ lục Hợp đồng (nếu có) không có mức giá nào áp dụng được cho công việc phát sinh thì Nhà thầu phải trực tiếp trình tất cả các thông tin về giá có liên quan đến công việc phát sinh theo bảng đơn giá thành phần gồm các chi phí máy móc thiết bị, nhân công và vật tư liên quan đến các công việc đó để Chủ đầu tư xem xét.

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ chung của Chủ đầu tư

10.1. Quyền của Chủ đầu tư

Ngoài các quyền khác đã quy định trong Hợp đồng, Chủ đầu tư còn có quyền yêu cầu khi:

Nếu Chủ đầu tư xét thấy mình có quyền với bất kỳ khoản thanh toán nào theo bất cứ Điều nào hoặc các quy định khác liên quan đến Hợp đồng thì thông báo và cung cấp các chi tiết cụ thể cho Nhà thầu trên cơ sở tuân thủ và phù hợp các quy định của thanh toán và nghiệm thu công trình hiện hành của Nhà nước.

Các thông tin chi tiết xác định cụ thể điều hoặc cơ sở yêu cầu khác và bao gồm chứng từ của số tiền và sự kéo dài mà Chủ đầu tư tự cho mình có quyền được hưởng liên quan đến Hợp đồng. Chủ đầu tư sau đó phải quyết định:

- Số tiền (*nếu có*) mà Chủ đầu tư có quyền yêu cầu Nhà thầu thanh toán;
- Kéo dài (*nếu có*) thời hạn thông báo sai sót.

Chủ đầu tư có thể khấu trừ số tiền này từ bất kỳ khoản nợ hay sẽ nợ nào của Nhà thầu. Chủ đầu tư được quyền trừ hoặc giảm số tiền từ tổng số được xác nhận khoản nợ của Nhà thầu hoặc theo một khiếu nại nào khác đối với Nhà thầu theo khoản này.

Chủ đầu tư có quyền yêu cầu Nhà thầu thay thế bất cứ nhân lực nào ở công trường, kể cả đại diện của Nhà thầu nếu những người đó thiếu năng lực, thiếu hợp tác hoặc có những hành vi sai trái làm ảnh hưởng đến quá trình thực hiện hợp đồng.

Chủ đầu tư được quyền sử dụng các công trình phụ trợ của Nhà thầu và Nhà thầu sẽ để lại công trình sau khi hoàn thành Hợp đồng *(bao gồm hệ thống điện, nước,... của Nhà thầu đã thiết lập trên công trường.)*.

10.2. Nghĩa vụ của Chủ đầu tư

Ngoài các nghĩa vụ khác đã quy định trong Hợp đồng, Chủ đầu tư còn có các nghĩa vụ sau:

Bàn giao toàn bộ mặt bằng xây dựng (mặt bằng thi công của riêng Gói thầu) đủ điều kiện thi công cho Nhà thầu quản lý, sử dụng thi công phù hợp với tiến độ và các thoả thuận của Hợp đồng.

Cử và thông báo bằng văn bản cho nhà thầu về nhân sự chính tham gia quản lý dự án và thực hiện hợp đồng. Phê duyệt đề cương giám sát, các biểu mẫu hồ sơ nghiệm thu hoàn công, thanh quyết toán công trình do nhà thầu lập để Nhà thầu có cơ sở triển khai thực hiện. Trong quá trình thực hiện nếu phát hiện bất hợp lý thì phải điều chỉnh.

Cung cấp kịp thời hồ sơ thiết kế và các tài liệu có liên quan, vật tư (*nếu có*) theo thoả thuận trong Hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan.

Xem xét và chấp thuận kịp thời bằng văn bản các đề xuất liên quan đến thiết kế, thi công của Nhà thầu trong quá trình thi công xây dựng công trình. Nếu trong vòng 03 (ba) ngày làm việc, chủ đầu tư không có bất kỳ văn bản phúc đáp thì Nhà thầu vẫn triển khai thi công như hồ sơ đã được thống nhất phê duyệt tại thời điểm trước đó.

Khi có yêu cầu của Nhà thầu, Chủ đầu tư sẽ cung cấp cho Nhà thầu toàn bộ các số liệu liên quan mà Chủ đầu tư có về điều kiện địa chất, địa chất thủy văn và những nội dung của công tác khảo sát về công trường để phục vụ cho việc thi công của nhà thầu.

Tham gia giám sát nghiệm thu kịp thời theo kế hoạch của Nhà thầu nhằm bảo đảm tiến độ chung của dự án.

Điều 11. Quyền và nghĩa vụ chung của Nhà thầu

11.1. Quyền của Nhà thầu

Được đề xuất với Chủ đầu tư về khối lượng phát sinh ngoài hợp đồng, từ chối yêu cầu thực hiện công việc ngoài phạm vi hợp đồng khi chưa được hai bên thống nhất. Được quyền từ chối các yêu cầu trái pháp luật của Chủ đầu tư.

Được thay đổi các biện pháp thi công nếu được Chủ đầu tư chấp thuận nhằm đẩy nhanh tiến độ, bảo đảm chất lượng, an toàn, hiệu quả Công trình trên cơ sở giá Hợp đồng đã ký kết.

Tiếp cận công trường: Chủ đầu tư phải bàn giao cho Nhà thầu mặt bằng thi công Công trình để Nhà thầu thực hiện Hợp đồng.

11.2. Nghĩa vụ của Nhà thầu

11.2.1. Nghĩa vụ của Nhà thầu về công tác thiết kế

A. Nhiệm vụ Thiết kế chung

Nhà thầu phải thực hiện và chịu trách nhiệm đối với toàn bộ hoạt động thiết kế của và liên quan đến Công trình. Thiết kế phải do các nhà thiết kế có năng lực là các kỹ sư hoặc các nhà chuyên môn có trình độ thực hiện, tuân thủ các tiêu chuẩn (nếu có) được quy định trong Các yêu cầu của Chủ đầu tư và trong mọi trường hợp không thấp hơn các tiêu chuẩn hiện hành của Luật Việt Nam. Trừ phi có quy định khác trong Hợp đồng, Nhà thầu phải nộp cho Chủ đầu tư/Ban quản lý Dự án/Nhà tư vấn duyệt đồng ý tên và các chi tiết của từng người thiết kế và Nhà thầu phụ thiết kế được đề xuất.

Nhà thầu phải đảm bảo rằng Nhà thầu, những người thiết kế của Nhà thầu và các Nhà thầu phụ thiết kế có kinh nghiệm và năng lực cần thiết để thiết kế, có giấy phép hành nghề theo đúng các quy định của Luật

Việt Nam. Trong trường hợp Nhà thầu giao cho thầu phụ một phần công việc thiết kế theo hợp đồng thì Thầu phụ này phải có đủ chức năng và năng lực theo quy định hiện hành của Pháp luật và phải được sự đồng ý bằng văn bản của Chủ đầu tư.

Nhà thầu đảm bảo rằng những người thiết kế phải có mặt để tham gia thảo luận với Chủ đầu tư/Ban quản lý Dự án/Nhà tư vấn tại tất cả các thời điểm hợp lý, cho tới ngày hết hạn Thời gian Thông báo Sai sót có liên quan.

Nhà thầu chịu trách nhiệm toàn bộ về thiết kế của Công trình bao gồm trách nhiệm đối với lỗi thiết kế (cho dù tự mình hay do Nhà thầu phụ thực hiện), tính an toàn, tính ổn định, bền vững và công năng sử dụng của Công trình và từng Hạng mục theo Các yêu cầu của Chủ đầu tư trong suốt thời gian sử dụng hoặc tuổi thọ của công trình. Để tránh nhầm lẫn, Chủ đầu tư chỉ chịu trách nhiệm kiểm tra về tính mỹ thuật của thiết kế khi phê duyệt thiết kế và Nhà thầu chịu trách nhiệm về toàn bộ các vấn đề liên quan đến thiết kế. Nếu Nhà thầu tin tưởng một cách hợp lý rằng các yêu cầu của Chủ đầu tư (ngoài Các yêu cầu của Chủ đầu tư) ảnh hưởng xấu đến an toàn, tính ổn định, bền vững của Công trình, Nhà thầu được phép từ chối tuân thủ các yêu cầu này của Chủ đầu tư bằng văn bản chỉ rõ lý do và các chi tiết chứng minh. Nếu Chủ đầu tư không đồng với lý do đưa ra của Nhà thầu, hai Bên sẽ yêu cầu Công ty Kiểm định hoặc đơn vị do hai Bên thoả thuận kiểm định các lý do do Nhà thầu đưa ra bằng chi phí do Nhà thầu chịu trừ trường hợp đơn vị kiểm định xác định lý do Nhà thầu đưa ra là hợp lý thì chi phí kiểm định lại sẽ do Chủ đầu tư chịu.

Nhà thầu đảm bảo rằng tất cả các công việc Nhà thầu thực hiện theo Hợp đồng này phải phù hợp với yêu cầu của Chủ đầu tư và các qui định tại Phụ lục về Phạm vi công việc và Phụ lục về Tiến độ thực hiện công việc và tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành của Việt Nam, tiêu chuẩn nước ngoài được phép áp dụng tại Việt Nam, yêu cầu của Cơ quan phê duyệt, yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền tại địa phương, yêu cầu riêng của ngành và các quy định của pháp luật hiện hành của Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

Thiết kế của Nhà thầu phải do các Kiến trúc sư, kỹ sư và các nhà chuyên môn có đủ điều kiện năng lực, trình độ, kinh nghiệm theo qui định của pháp luật thực hiện, đáp ứng yêu cầu của Dự án và danh sách (kèm lý lịch) của người thiết kế phải được sự phê duyệt bằng văn bản của Chủ đầu tư.

Nhà thầu sẽ thực hiện một cách chuyên nghiệp các công việc được đề cập đến trong hợp đồng này bằng tất cả các kỹ năng phù hợp, sự thận trọng, sự chuyên cần và thích ứng với các yêu cầu của Chủ đầu tư để hoàn thành Dự án. Nhà thầu sẽ luôn luôn thông báo đầy đủ và kịp thời tất cả các thông tin liên quan đến thiết kế của Dự án cho Chủ đầu tư.

Nhà thầu phải lập kế hoạch/tiến độ đệ trình chủ đầu tư duyệt và thực hiện, trong đó phân định rõ các giai đoạn thiết kế/các bước lập thiết kế kỹ thuật/kỹ thuật thi công, lập tiên lượng dự toán, thuyết minh và tiêu chí kỹ thuật, các giai đoạn thẩm tra/nghiệm thu/phê duyệt và số lượng/chất lượng hồ sơ tương ứng; và phải đáp ứng đúng quy định hiện hành của Bộ xây dựng và Luật pháp.

Nhà thầu có trách nhiệm trình bày và bảo vệ các quan điểm về các nội dung của thiết kế trong các buổi họp trình duyệt của các cấp có thẩm quyền do bên Chủ đầu tư tổ chức.

Nhà thầu sẽ sắp xếp, bố trí nhân lực của mình có kinh nghiệm và năng lực cần thiết như danh sách đã được Chủ đầu tư phê duyệt để phục vụ công tác thiết kế của Dự án.

Nhà thầu phải cam kết rằng, khi có yêu cầu của Chủ đầu tư, Nhà thầu sẽ cử đại diện có đủ thẩm quyền, năng lực để giải quyết các công việc còn vướng mắc tại bất kỳ thời điểm do Chủ đầu tư ấn định (kể cả ngày nghỉ) cho tới ngày hoàn thành và bàn giao Công trình.

Nhà thầu sẽ phải tuân thủ sự chỉ đạo và hướng dẫn của Chủ đầu tư, ngoại trừ những hướng dẫn hoặc yêu cầu trái với luật pháp hoặc không thể thực hiện được.

Nhà thầu có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, tài liệu phục vụ cho các cuộc họp, báo cáo, thẩm định ... với số lượng theo yêu cầu của Chủ đầu tư.

Tất cả sản phẩm cuối cùng khi bàn giao cho Chủ đầu tư phải phù hợp với các quy định Phụ lục hiện hành về thiết kế và các yêu cầu đã thống nhất với Chủ đầu tư, có đủ căn cứ pháp lý và được Chủ đầu tư nghiệm thu. Sản phẩm giao nộp cuối cùng cho Chủ đầu tư là hồ sơ bằng tiếng Việt (và tiếng Anh nếu cần) và đĩa CD lưu trữ tất cả các file mềm bản vẽ thiết kế, thuyết minh tính toán, các file mềm của các phần mềm tính toán có sử dụng, các số liệu đầu vào, đầu ra,...của hồ sơ cả tiếng Việt (và tiếng Anh nếu cần). Tuy nhiên sự phê duyệt này sẽ không làm giảm trách nhiệm của Nhà thầu về thiết kế của mình.

Nhà thầu sẽ xác nhận lại vị trí, cao độ và kích thước của Công trình liên quan đến mặt bằng và công trình hiện trạng.

Hồ sơ thiết kế phải được thẩm định và phê duyệt bởi Chủ đầu tư, Tư vấn thẩm tra thiết kế Cơ quan chức năng có thẩm quyền. Nhà thầu có trách nhiệm đảm bảo hồ sơ thiết kế tuân thủ các quy định hiện hành của Pháp luật và tuân thủ các tiêu chuẩn hiện hành về thiết kế.

Cung cấp đầy đủ các thuyết minh tính toán, bản vẽ được thiết kế theo các quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành để có được sự phê chuẩn từ các cơ quan chức năng. Cung cấp đầy đủ các tài liệu cần thiết để nộp hồ sơ xin phép và giải trình cho các cơ quan chức năng, cơ quan thẩm định,... khi có yêu cầu.

Các phần mềm dùng để tính toán thiết kế phải phù hợp, có bản quyền và hợp pháp.

Công tác thiết kế phải được phê duyệt, nghiệm thu từng giai đoạn đảm bảo tiến độ tổng thể của dự án theo đúng quy định của pháp luật.

Lập và phân tích dự toán theo đơn giá hiện hành.

Giám sát tác giả trong quá trình thi công theo đúng luật định và khi công trường yêu cầu.

Toàn bộ thiết kế phải có bảng tính, thuyết minh. File mềm bản vẽ và thuyết minh phải chứa trong các đĩa CD và giao bản gốc (bản dữ liệu nguồn) cho Chủ đầu tư.

Nhà thầu phải có sơ đồ tổ chức các thành viên tham dự dự án và được phê duyệt bởi Chủ đầu tư. Chủ trì và các thành viên thiết kế phải có lý lịch chuyên môn và các chứng chỉ hành nghề theo đúng luật định hiện hành;

Đảm bảo tải hệ thống, tác động và thông số tính toán phải phù hợp với tiêu chuẩn và quy chuẩn hiện hành. Các hệ thống hoặc kết cấu nâng đỡ phải chịu được tải trọng và tác động sử dụng cần thiết của thiết bị và của gió, động đất theo thông số quy định của tiêu chuẩn, quy phạm phù hợp.

Đảm bảo hình dáng, kích thước của các hệ thống, hạng mục phù hợp với các yêu cầu khối và không gian kiến trúc.

Đảm bảo phương án thiết kế là phương án có tính an toàn, ổn định về mặt chịu lực, tính thẩm mỹ, công năng phù hợp, có chi phí hợp lý, kinh tế và khả thi cho công tác thi công.

Phối hợp với các Nhà tư vấn trong dự án, để phân chia giai đoạn xây dựng và hoàn thành thiết kế trọn vẹn và độc lập cho việc thi công theo các giai đoạn này.

Tham gia và đóng góp như một thành viên trong nhóm thiết kế để tạo ra sự thành công của dự án.

Tham gia các cuộc họp thiết kế kỹ thuật khi có yêu cầu của Chủ đầu tư và đội ngũ Tư vấn thiết kế.

Có trách nhiệm thuyết trình với Cơ quan chức năng khi được yêu cầu bằng chi phí đã bao gồm trong Giá hợp đồng.

Tham gia báo cáo đối với cuộc họp của Nhà tư vấn, Chủ đầu tư nếu có yêu cầu.

Phối hợp với Chủ đầu tư/ Nhà quản lý dự án của Chủ đầu tư trong suốt quá trình thực hiện hồ sơ thiết kế; phối hợp kiểm tra, cải tiến và chỉnh sửa khi có yêu cầu.

Xem xét bất cứ thay đổi thiết kế nào và theo dõi công việc trong suốt quá trình dự án.

B. Tài liệu của Nhà thầu

Tài liệu của Nhà thầu phải bao gồm tài liệu kỹ thuật được quy định trong Các yêu cầu của Chủ đầu tư, được mô tả tại các Phụ lục đính kèm hợp đồng, tài liệu cần thiết để đáp ứng sự phê duyệt theo quy định của pháp luật, và các tài liệu hoàn công, Hướng dẫn vận hành và bảo dưỡng. Trừ phi có quy định khác trong Các yêu cầu của Chủ đầu tư, Tài liệu của Nhà thầu phải được lập bằng tiếng Việt.

Nhà thầu phải chuẩn bị tất cả Tài liệu của Nhà thầu và các tài liệu cần thiết khác để chỉ dẫn cho Nhân lực của Nhà thầu. Nhân lực của Chủ đầu tư có quyền kiểm tra việc chuẩn bị tất cả các tài liệu này bất cứ khi nào trong lúc tài liệu đang được chuẩn bị.

Tài liệu của Nhà thầu phải đáp ứng được yêu cầu của chủ đầu tư, yêu cầu hợp lý của Tư vấn thẩm tra, yêu cầu tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành của Việt Nam, tiêu chuẩn nước ngoài được phép áp dụng tại Việt Nam, yêu cầu của Cơ quan phê duyệt, yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền tại địa phương, yêu cầu riêng của ngành và các quy định của pháp luật hiện hành của Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam. Trường hợp tài liệu của Nhà thầu chưa đạt được các yêu cầu trên, Nhà thầu có trách nhiệm điều chỉnh/hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế bằng chi phí của mình cho đến khi được chấp thuận.

Yêu cầu của một bộ hồ sơ thiết kế, dự toán xây dựng công trình:

Hồ sơ thiết kế kỹ thuật phải phù hợp với thiết kế cơ sở và Dự án đầu tư xây dựng được duyệt và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công phải phù hợp với thiết kế kỹ thuật được duyệt.

Thuyết minh gồm có các nội dung theo quy định tại các Văn bản quy phạm hiện hành về Quản lý chất lượng xây dựng công trình, nhưng phải thể hiện các tính toán và làm rõ phương án lựa chọn kỹ thuật, dây chuyền công nghệ, lựa chọn thiết bị, so sánh các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật kiểm tra các số liệu và làm căn cứ thiết kế; nêu rõ các tiêu chuẩn áp dụng cho thiết kế; các chỉ dẫn kỹ thuật; giải thích những nội dung mà bản vẽ thiết kế chưa thể hiện được, phù hợp với yêu cầu Chủ đầu tư đã đặt ra.

Bản vẽ phải thể hiện chi tiết về các kích thước, thông số kỹ thuật chủ yếu, vật liệu chính đảm bảo đủ điều kiện để lập dự toán xây dựng công trình.

Số lượng hồ sơ bao gồm thuyết minh thiết kế, bản vẽ thiết kế, các file mềm thuyết minh tính toán định dạng PDF và mô hình tính toán bằng Sap2000 hoặc Etabs hoặc Staad, v.v… và được lập thành số bộ quy định cụ thể tại Phụ lục hợp đồng.

Khi các Công việc hoàn tất, tất cả bản vẽ thiết kế, sơ hoạ mô hình, thuyết minh báo cáo, yêu cầu kỹ thuật, bản tính và các tài liệu khác tồn tại dưới bất kỳ hình thức nào được thực hiện bởi các nhân viên của Nhà thầu hoặc các thầu phụ thiết kế sẽ thuộc quyền sở hữu duy nhất và tuyệt đối của Chủ đầu tư. Nhà thầu phải bàn giao cho Chủ đầu tư tất cả các tài liệu này khi hoàn tất Công việc hay chấm dứt hợp đồng này vì bất kỳ lý do nào. Nhà thầu không được sử dụng lại các tài liệu này cho công trình hay dự án khác.

Chủ đầu tư có quyền sử dụng thương hiệu, Logo, tên hiệu, các hình ảnh của Nhà thầu phụ Thiết kế cho các mục đích quảng cáo trên báo chí, truyền hình, internet, in ấn trong các tài liệu quảng cáo, bán hàng, các công tác phục vụ giao dịch bán hàng khác cho Dự án mà không phải trả thêm bất cứ khoản phí nào cho Nhà thầu.

Nhà thầu phải cam kết rằng các bản vẽ thiết kế, yêu cầu kỹ thuật, các ý tưởng thiết kế, các bản tính và các tài liệu khác do Nhà thầu phụ Thiết kế của Nhà thầu lập và cung cấp cho Chủ đầu tư không vi phạm bản quyền hoặc quyền sở hữu trí tuệ của bất cứ cá nhân hoặc bên thứ ba nào.

Chủ đầu tư sẽ không chịu trách nhiệm hoặc hậu quả nào từ việc khiếu nại rằng bất cứ bản vẽ, thuyết minh tính toán, báo cáo, chi tiết thiết kế, hoặc các tài liệu khác theo Hợp đồng này đã vi phạm bản quyền hay quyền sở hữu trí tuệ của một cá nhân hay bên thứ ba nào khác. Trong trường hợp việc vi phạm bản quyền hay quyền sở hữu trí tuệ dẫn đến thiết kế của Nhà thầu không được quyền sử dụng, Nhà thầu phải bồi thường các thiệt hại có liên quan cho Chủ đầu tư như chi phí thuê đơn vị thiết kế khác, chi phí gia tăng do sự chậm trễ tiến độ, chi phí đã thi công các hạng mục từ các thiết kế do Nhà thầu giao nộp,...

Ngoại trừ những nhiệm vụ được Chủ đầu tư yêu cầu, Nhà thầu không được phép tiết lộ cho bên thứ ba nào về công việc của mình hoặc bất cứ thông tin nào liên quan đến Dự án mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Chủ đầu tư.

C. Những Tiêu chuẩn và các Quy định Kỹ thuật

Công tác thiết kế, các Tài liệu của Nhà thầu, công tác thi công và hoàn thành Công trình sẽ phải tuân thủ tối thiểu theo những tiêu chuẩn kỹ thuật của Việt Nam, luật xây dựng, và luật môi trường, các Luật hiện hành áp dụng cho các sản phẩm được tạo ra từ Công việc, và các tiêu chuẩn khác được nêu rõ trong Các yêu cầu của Chủ đầu tư, được áp dụng cho Công trình hoặc do các Luật hiện hành quy định.

Tất cả những Luật này, đối với Công trình và mỗi Hạng mục phải là những Luật hiện hành tại thời điểm khi Công trình hay Hạng mục được Chủ đầu tư nghiệm thu theo Điều 10 [Nghiệm thu của Chủ đầu tư]. Các điều khoản tham chiếu trong Hợp đồng về các tiêu chuẩn được ban hành sẽ được hiểu là những điều khoản tham chiếu tới phiên bản được áp dụng vào Ngày Bắt đầu, trừ phi có quy định khác.

D. Tài liệu hoàn công

Nhà thầu phải lập Hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành.

Ngoài ra, Nhà thầu phải cung cấp cho Chủ đầu tư/Ban quản lý Dự án/Nhà tư vấn các bản vẽ hoàn công của Công trình, cho thấy tất cả Công trình như đã được thi công, trình những bản vẽ đó cho Chủ đầu tư để xem xét. Nhà thầu sẽ phải có được sự đồng ý của Chủ đầu tư/Ban quản lý Dự án/Nhà tư vấn về kích cỡ, hệ thống tham chiếu và các chi tiết liên quan khác của các bản vẽ.

Nhà thầu bằng chi phí của mình cũng phải cung cấp đúng và đủ số lượng bản vẽ hoàn công và hồ sơ nghiệm thu theo yêu cầu của Luật hiện hành và thực hiện các việc có liên quan khác của Nhà thầu nhằm hỗ trợ Chủ đầu tư trong việc để hoàn tất các thủ tục hoàn công cho Công trình. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm nộp hồ sơ cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn công.

Trong vòng 01 tháng kể từ ngày hoàn tất thực tế Công trình, Nhà thầu phải nộp cho Chủ đầu tư/Ban quản lý Dự án/Nhà tư vấn để phê duyệt: (i) Bản vẽ hoàn công với đầy đủ chi tiết do Chủ đầu tư đề ra để vận hành, bảo trì, tháo dỡ, lắp đặt lại, điều chỉnh và sửa chữa bộ phận này của Công trình; (ii) Các tài liệu chỉ dẫn, quy trình vận hành và bảo trì cho hạng mục công việc đó theo yêu cầu hợp của Chủ đầu tư; (iii) Thông tin về thiết kế và kỹ thuật đó và hồ sơ ghi chép thực hiện liên quan đến Hạng mục công việc đó theo yêu cầu hợp của Chủ đầu tư và trong Nhật ký công trường.

E. Hướng dẫn Vận hành và Bảo dưỡng

Công trình sẽ không được coi là hoàn thành để nghiệm thu cho đến khi Chủ đầu tư/Ban quản lý Dự án/Nhà tư vấn đã nhận được những tài liệu hướng dẫn chi tiết cuối cùng về vận hành và bảo dưỡng và những tài liệu hướng dẫn khác đối với Thiết bị và các phần khác của Công trình.

F. Lỗi thiết kế

Nếu phát hiện ra trong tài liệu của Nhà thầu có các lỗi, bỏ sót, không rõ ràng, không nhất quán hay không đầy đủ, hoặc có khiếm khuyết, Nhà thầu phải chịu mọi chi phí cho việc sửa chữa các lỗi này cũng như các Công trình phải được sửa chữa bằng chi phí của Nhà thầu và Nhà thầu sẽ không được phép gia hạn thời gian hoàn thành cho dù đã có sự chấp thuận hoặc đồng ý theo Điều này

11.2.2. Nghĩa vụ của Nhà thầu về công tác thi công.

Nhà thầu phải cung cấp nhân lực, vật liệu, máy móc, thiết bị thi công và các điều kiện liên quan khác đủ số lượng và chủng loại theo Hợp đồng để thực hiện các công việc theo nội dung Hợp đồng đã ký kết.

Nhà thầu phải tự bảo quản toàn bộ vật tư, thiết bị của Nhà thầu tại công trường, bao gồm cả các vật tư được vận chuyển đến công trường đã được nghiệm thu trước khi đưa vào sử dụng. Trường hợp xảy ra mất mát, hao hụt, Nhà thầu phải tự chịu trách nhiệm và phải cung cấp lại vật tư, thiết bị mới theo tiêu chuẩn kỹ thuật của Dự án.

Nhà thầu chịu trách nhiệm về việc kiểm tra lại toàn bộ kích thước, cao trình thể hiện trên các bản vẽ, đảm bảo phát hiện mọi sai sót nếu có, và hiểu rõ hồ sơ thiết kế/khảo sát/định vị trước khi bắt đầu công việc.

Nhà thầu phải thi công xây dựng Công trình đúng thiết kế, tiêu chuẩn Dự án, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ.

Nhà thầu phải cung cấp cho Chủ đầu tư giấy kiểm định an toàn cho của các máy móc, thiết bị để thực hiện công việc trước khi tập kết đến công trường.

Nhà thầu phải lập biện pháp tổ chức thi công, nhật ký ảnh hàng tuần và ảnh các cấu kiện bị che khuất, ghi nhật ký thi công xây dựng công trình, lập hồ sơ thanh toán, lập hồ sơ hoàn công, lập quyết toán Hợp đồng, thí nghiệm vật liệu, kiểm định thiết bị, xây dựng theo đúng quy định của Hợp đồng và quy định của pháp luật hiện hành.

Nhà thầu phải bảo mật các thông tin chi tiết trong hợp đồng, ngoại trừ trường hợp cần thiết để thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp đồng hoặc để tuân thủ luật áp dụng. Nhà thầu không được công bố, không cho phép công bố hoặc không được tiết lộ những chi tiết của công trình, thông tin dự án, thông tin của tất cả các bên tham gia dự án, ... trong bất kỳ một giấy tờ gì về thương mại, kỹ thuật, phát ngôn ... trong bất cứ nơi nào nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của Chủ đầu tư. Nhà thầu, nhân viên, công nhân hoặc bất kỳ bên nào khác liên quan của Nhà thầu không được phát ngôn, truyền thông, hoặc bất cứ hành động nào gây ảnh hưởng đến dự án, đến các bên liên quan dự án hoặc cộng đồng, xã hội. Trong trường hợp Nhà thầu vi phạm các điều kiện này thì Nhà thầu phải tự chịu trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại do vi phạm này gây ra.

Nhà thầu cần phải tuân theo chỉ thị của Ban Quản lý Dự án, phải phối hợp với các nhà thầu khác trong việc thực hiện các công việc của Hợp đồng theo trình tự và thời gian phù hợp với kế hoạch thi công tổng thể của Ban Quản lý Dự án để hoàn thành công việc đúng thời hạn.

Nhà thầu phải liên hệ và làm việc với các cơ quan chức năng, cấp chính quyền để thực hiện Hợp đồng này khi cần.

Nhà thầu phải có trách nhiệm bảo đảm sự an toàn của các Công trình ngầm hiện hữu tại khu vực thi công, các Công trình hiện hữu tại các khu vực đang thi công và khu vực lân cận.

Nhà thầu chịu trách nhiệm khôi phục lại hiện trạng ban đầu của vỉa hè, đường lộ, các Công trình hiện hữu lân cận mà Nhà thầu gây hư hỏng trong quá trình thi công.

Nhà thầu phải đảm bảo về công tác an toàn lao động, phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường theo đúng quy định hiện hành của nhà nước Việt Nam.

Nhà thầu phải có trách nhiệm vận chuyển đất đi đổ đúng nơi quy định, tuân theo chỉ thị của Ban quản lý dự án.

Nhà thầu phải có trách nhiệm chỉnh sửa bất kỳ khiếm khuyết nào phát sinh trong suốt thời gian bảo hành công trình. Nhà thầu phải thực hiện việc sửa chữa mọi khiếm khuyết cho đến khi phát hành Biên bản xác nhận hoàn thành trách nhiệm bảo hành.

Nhà thầu phải tự chịu trách nhiệm trước Pháp luật về sản phẩm xây dựng của mình.

Nhà thầu chịu trách nhiệm trước Pháp luật về điều kiện năng lực hoạt động trong lĩnh vực xây dựng.

Nhà thầu phải trả lời bằng văn bản các đề nghị hay yêu cầu của Chủ đầu tư trong khoảng thời gian 03 ngày làm việc, nếu trong khoảng thời gian này mà Nhà thầu không trả lời thì được coi như Nhà thầu đã chấp nhận đề nghị hay yêu cầu của Chủ đầu tư.

Nhà thầu phải chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, ổn định và an toàn của mọi thao tác trên công trường và mọi biện pháp thi công.

Nhà thầu phải lập phương án dự phòng để đảm bảo việc thi công đúng tiến độ quy định.

Nhà thầu phải tuân thủ sự hướng dẫn của Ban QLDA trong việc thực hiện hợp đồng theo trình tự và thời gian phù hợp với tổng tiến độ của Chủ đầu tư để hoàn thành công việc của Hợp đồng đúng thời hạn.

Nhà thầu không được chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng dưới bất cứ hình thức nào cho Bên thứ ba mà không được sự chấp thuận của Chủ đầu tư.

Có trách nhiệm khắc phục hậu quả kịp thời nếu để xảy ra các sai phạm do lỗi của Nhà thầu gây ra trong quá trình thi công.

Nhà thầu phải, bằng chi phí của mình, chịu trách nhiệm hoàn toàn trong công tác dọn dẹp các loại rác thải, bảo vệ môi trường và đề phòng cháy nổ, dọn khỏi công trường tất cả các thiết bị thi công của Nhà thầu, vật liệu còn thừa, phế thải, rác và phải làm vệ sinh sạch sẽ khu vực thi công trước khi bàn giao.

Nhà thầu phải mua bảo hiểm trách nhiệm đối với bên thứ ba, bảo hiểm cho công trình tạm, máy móc, thiết bị thi công, bảo hiểm cho nhân viên, công nhân của Nhà thầu và các bảo hiểm cần thiết khác và nộp các chứng từ cho Chủ đầu tư kể từ ngày Nhà thầu thi công các hạng mục cụ thể trên công trường.. Chủ đầu tư không phải chịu trách nhiệm hoặc bị liên đới trước các thiệt hại hoặc đền bù cho người lao động hoặc bất kỳ người nào do Nhà thầu hoặc Nhà thầu phụ thuê mướn.

Nhà thầu luôn luôn phải đảm bảo tránh cho Chủ đầu tư khỏi tất cả các khiếu nại, trách nhiệm pháp lý, các phí tổn, chi phí và thất thoát phải gánh chịu hay mắc phải mà những việc này có thể phát sinh do hoặc liên quan đến bất cứ sai sót do lỗi của Nhà thầu.

Đối với việc lưu trú của nhân sự tại công trường (nếu được phép), Nhà thầu cần phải bố trí chỗ ở tại khu vực thích hợp và nêu rõ số lượng tối đa nhân sự cần lưu trú tại công trường đồng thời chịu trách nhiệm về việc đăng ký thủ tục hợp pháp với chính quyền địa phương nếu được sự chấp thuận của Chủ Đầu tư và Nhà Tư vấn Quản lý dự án.

Văn phòng công trường (bao gồm phòng họp công trường), trang bị và dịch vụ cho nhân viên của Nhà thầu; tất cả các thiết bị văn phòng khác, chỗ ở tại công trường, các dịch vụ tại công trường, nhà vệ sinh, kệ, các dụng cụ sơ cứu, điện thoại, máy fax, máy photocopy, máy in, vi tính, khu chứa vật tư, cầu rửa xe, sàn thao tác phụ vụ thi công… theo yêu cầu của Nhà thầu để hoàn thành công trình sẽ do Nhà thầu cung cấp.

Đối với các hạng mục phụ trợ thi công tại công trường *(bao gồm hệ thống điện, nước,… của Nhà thầu đã thiết lập trên công trường),* Nhà thầu sẽ bàn giao lại cho Chủ đầu tư quản lý và sử dụng sau khi hoàn thành Hợp đồng.

Văn phòng công trường cho Chủ đầu tư và Tư vấn giám sát (nếu cần), Nhà thầu sẽ để lại Dự án sau khi hoàn thành Hợp đồng này.

11.3. Nhân lực của Nhà thầu

Nhà thầu cam kết nhân sự tham gia thi công tại công trường có năng lực đáp ứng quy mô và phạm vi công việc theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và điều kiện Hợp đồng.

Nhân lực của Nhà thầu phải có trình độ chuyên môn, kỹ năng và kinh nghiệm phù hợp về nghề nghiệp, công việc của thực hiện trong Gói thầu. Chủ đầu tư có thể yêu cầu Nhà thầu sa thải (*hay tác động để sa thải*) bất cứ nhân lực nào ở công trường hay công trình, kể cả đại diện của Nhà thầu nếu những người đó: có thái độ sai trái hoặc thiếu cẩn thận; thiếu năng lực hoặc bất cẩn; không tuân thủ bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng; gây phương hại đến an toàn, sức khoẻ hoặc bảo vệ môi trường.

Khi đó trong vòng 02 ngày, Nhà thầu sẽ chỉ định một người khác thích hợp để thay thế. Nhà thầu phải luôn đảm bảo trật tự, an toàn cho người và tài sản trên công trường.

11.4. Báo cáo về nhân lực và thiết bị của Nhà thầu

Nhà thầu phải trình cho Chủ đầu tư những chi tiết về số lượng nhân lực tối thiểu, thiết bị chủ yếu của Nhà thầu trên công trường và tất cả phải được Chủ đầu tư kiểm tra, phê duyệt trước khi tiến hành thi công.

11.5. Hợp tác

Nhà thầu phải có trách nhiệm thực hiện việc hợp tác trong công việc đối với: nhân lực của Chủ đầu tư; các nhà thầu khác do Chủ đầu tư thuê;

Các dịch vụ cho những người này và các nhà thầu khác có thể bao gồm việc sử dụng thiết bị của Nhà thầu, các Công trình tạm hoặc việc bố trí đường vào công trường là trách nhiệm của Nhà thầu.

Nhà thầu phải chịu trách nhiệm về các hoạt động thi công xây lắp của mình trên công trường, phải phối hợp các hoạt động của mình với hoạt động của các nhà thầu khác ở trên công trường.

11.6. Định vị các mốc

Nhà thầu sẽ chịu trách nhiệm về việc định vị đúng tất cả các hạng mục của công trình và phải điều chỉnh sai sót về vị trí, cao độ, kích thước hoặc căn tuyến của công trình.

Chủ đầu tư sẽ phải chịu trách nhiệm về bất kỳ sai sót nào về việc cung cấp thông tin các điểm mốc, cao trình chuẩn, nhưng Nhà thầu phải kiểm chứng độ chính xác của chúng trước khi sử dụng.

Trường hợp, Nhà thầu bị chậm trễ và phải chịu chi phí mà không phải do lỗi của mình gây ra, thì Nhà thầu sẽ thông báo cho Chủ đầu tư và có quyền thực hiện theo Điều 21 của Hợp đồng [Khiếu nại và xử lý các tranh chấp].

11.7. Điều kiện về công trường

Nhà thầu được coi là đã kiểm tra và xem xét công trường, khu vực xung quanh công trường, các số liệu và thông tin có sẵn nêu trên, và đã được thoả mãn trước khi nộp thầu, bao gồm:

a) Địa hình của công trường, bao gồm cả các điều kiện địa chất công trình;

b) Hiện trạng đường dây điện bên trên vị trí thi công, các điều kiện làm việc an toàn dưới đường dây;

c) Điều kiện địa chất thủy văn và khí hậu;

d) Mức độ và tính chất của công việc và vật liệu cần thiết cho việc thi công, hoàn thành Công trình và sửa chữa sai sót.

e) Các quy định của pháp luật về lao động;

f) Các yêu cầu của Nhà thầu về đường vào, ăn, ở, phương tiện, nhân lực, điều kiện giao thông, nước và các dịch vụ khác.

Nhà thầu được coi là đã thoả mãn về tính đúng và đủ của điều kiện công trường để xác định giá hợp đồng.

Nếu Nhà thầu gặp phải các điều kiện địa chất bất lợi mà Nhà thầu cho là không lường trước được, thì Nhà thầu phải thông báo cho Chủ đầu tư biết một cách sớm nhất có thể. Thông báo này sẽ mô tả các điều kiện địa chất sao cho Chủ đầu tư có thể kiểm tra được và phải nêu lý do tại sao Nhà thầu coi các điều kiện địa chất đó là không lường trước được. Nhà thầu phải tiếp tục thi công xây dựng công trình, sử dụng các biện pháp thoả đáng và hợp lý và thích ứng với điều kiện địa chất đó, và phải tuân theo bất kỳ chỉ dẫn nào mà Chủ đầu tư có thể đưa ra. Nếu một chỉ dẫn tạo ra sự thay đổi, thì áp dụng theo Điều 19 của Hợp đồng [Rủi ro và bất khả kháng].

11.8. Đường đi và phương tiện

Nhà thầu phải chịu toàn bộ chi phí và lệ phí cho các quyền về đường đi lại chuyên dùng hoặc tạm thời mà Nhà thầu cần có, bao gồm lối vào công trường. Nhà thầu cũng phải có thêm các phương tiện khác bên ngoài công trường cần cho công việc bằng sự chịu rủi ro và kinh phí của mình.

Nhà thầu phải nỗ lực để tránh làm hư hỏng đường hoặc cầu do việc sử dụng, đi lại của Nhà thầu hoặc người của Nhà thầu gây ra. Những nỗ lực này phải bao gồm việc sử dụng đúng các phương tiện và tuyến đường thích hợp.

Trừ khi được quy định khác trong các điều kiện và điều khoản này:

a) Nhà thầu không được sử dụng và chiếm lĩnh toàn bộ đường đi, vỉa hè bất kể nó là công cộng hay thuộc quyền kiểm soát của Chủ đầu tư hoặc những người khác.

b) Nhà thầu *(trong quan hệ giữa các bên)* sẽ phải chịu trách nhiệm sửa chữa nếu Nhà thầu làm hỏng khi sử dụng các tuyến đường đó;

c) Nhà thầu phải cung cấp các biển hiệu, biển chỉ dẫn cần thiết dọc tuyến đường và phải xin phép nếu các cơ quan liên quan yêu cầu cho việc sử dụng các tuyến đường, biển hiệu, biển chỉ dẫn;

d) Chủ đầu tư không chịu trách nhiệm về bất cứ khiếu nại nào có thể nảy sinh từ việc sử dụng hoặc các việc liên quan khác đối với các tuyến đường đi lại;

đ) Chủ đầu tư không bảo đảm sự thích hợp hoặc sẵn có các tuyến đường riêng biệt nào;

e) Chi phí do sự không thích hợp hoặc không có sẵn các tuyến đường cho yêu cầu sử dụng của Nhà thầu, sẽ do Nhà thầu chịu.

11.9. Vận chuyển vật tư thiết bị

Trừ khi có quy định khác:

a) Nhà thầu phải thông báo cho Chủ đầu tư không muộn hơn 03 ngày, trước ngày mà vật tư, thiết bị được vận chuyển tới công trường (bao gồm cả đóng gói, bốc xếp hàng, vận chuyển, nhận, dỡ hàng, lưu kho và bảo vệ vật tư thiết bị);

b) Nhà thầu phải bồi thường và gánh chịu thiệt hại cho Chủ đầu tư đối với các hư hỏng, mất mát và chi phí (kể cả lệ phí và phí tư pháp) do việc vận chuyển vật tư thiết bị của Nhà thầu.

11.10. Thiết bị Nhà thầu

Nhà thầu phải chịu trách nhiệm đối với toàn bộ vật tư, thiết bị của mình. Khi được đưa tới công trình, thiết bị của Nhà thầu phải dùng riêng cho việc thi công công trình. Nhà thầu không được di chuyển ra khỏi công trường bất kỳ một loại thiết bị chủ yếu nào nếu không được sự đồng ý của Chủ đầu tư. Tuy nhiên, không yêu cầu phải có sự đồng ý của Chủ đầu tư đối với các xe cộ vận chuyển vật tư thiết bị hoặc nhân lực của Nhà thầu ra khỏi công trường.

11.11. Thiết bị và vật liệu do Chủ đầu tư cấp (*nếu có*)

Nhà thầu phải chịu trách nhiệm đối với vật tư, thiết bị được Chủ đầu tư cung cấp trong thời gian Nhà thầu sử dụng và quản lý.

Khi được Chủ đầu tư cung cấp các "thiết bị và vật liệu do Chủ đầu tư cung cấp", Nhà thầu phải kiểm tra những thiết bị và vật liệu này xác nhận và chịu hoàn toàn trách nhiệm bảo quản và giám sát trong quá trình sử dụng và bàn giao lại cho Chủ đầu tư đối với những thiết bị chỉ phục vụ thi công công trình và không đưa vào công trình.

11.12. Hoạt động của Nhà thầu trên công trường

Nhà thầu phải giới hạn các hoạt động của mình trong phạm vi công trường và khu vực bổ sung mà Nhà thầu có và được Chủ đầu tư đồng ý là nơi làm việc. Nhà thầu phải có sự chú ý cần thiết để giữ cho thiết bị của Nhà thầu và nhân lực của Nhà thầu chỉ hoạt động trong phạm vi công trường và các khu vực bổ sung và giữ cho không lấn sang khu vực lân cận. Trong thời gian thi công công trình, Nhà thầu phải giữ cho công trường không có các cản trở không cần thiết, và phải cất giữ hoặc sắp xếp thiết bị hoặc vật liệu thừa của mình. Nhà thầu phải dọn sạch rác và dỡ bỏ Công trình tạm ra khỏi công trường khi không cần nữa.

Sau khi biên bản nghiệm thu Công trình đã được cấp, Nhà thầu phải dọn sạch và đưa ra khỏi công trường tất cả thiết bị của Nhà thầu, nguyên vật liệu thừa, phế thải xây dựng, rác thải và Công trình tạm (nếu có và Chủ đầu tư yêu cầu). Nhà thầu phải đảm bảo công trường và Công trình trong trạng thái sạch sẽ và an toàn. Tuy nhiên, Nhà thầu có thể để lại công trường, trong giai đoạn thông báo sai sót, những vật tư thiết bị cần để Nhà thầu hoàn thành nghĩa vụ theo Hợp đồng.

Nếu tất cả những vật tư thiết bị này không được dọn khỏi công trường trong vòng 07 ngày sau khi Chủ đầu tư cấp biên bản nghiệm thu, bàn giao; Chủ đầu tư có thể bán hoặc thải bỏ vật tư thiết bị, số tiền thu được từ việc bán vật tư thiết bị sẽ trả cho Nhà thầu sau khi đã thanh toán các chi phí phát sinh cho Chủ đầu tư.

11.13. Các vấn đề khác có liên quan

Tất cả các cổ vật, đồng tiền, đồ cổ hoặc các di vật khác hoặc các hạng mục địa chất hoặc khảo cổ được tìm thấy trên công trường sẽ được đặt dưới sự bảo quản và thẩm quyền của Chủ đầu tư. Nhà thầu phải chú ý không cho người của mình hoặc người khác lấy đi hoặc làm hư hỏng các đồ vật tìm thấy này.

Khi phát hiện ra những đồ vật này, Nhà thầu phải thông báo ngay cho Chủ đầu tư để hướng dẫn giải quyết. Nếu Nhà thầu gặp phải sự chậm trễ và phải chịu chi phí để thực hiện hướng dẫn, Nhà thầu phải thông báo cho Chủ đầu tư và có quyền theo Điều 21 của Hợp đồng [Khiếu nại và xử lý các tranh chấp].

Điều 12. Quyền và nghĩa vụ của Ban Quản lý dự án/ Tư vấn giám sát

12.1. Quyền của Ban Quản lý dự án/ Tư vấn giám sát

Ban Quản lý dự án/ Tư vấn giám sát là Người sẽ thực hiện các nhiệm vụ do Chủ đầu tư giao và các quy định cụ thể theo quy định của pháp luật. Ban Quản lý dự án/ Tư vấn giám sát có thể bao gồm những cá nhân có trình độ chuyên môn phù hợp và có đủ năng lực để thực hiện những công việc này.

Trừ khi được nêu khác đi trong điều kiện này thì:

a) Bất kỳ sự chấp thuận, kiểm tra, xác nhận, đồng ý, xem xét, giám sát, thông báo, yêu cầu, hoặc hành động tương tự nào của Ban Quản lý dự án/ Tư vấn giám sát (bao gồm cả trường hợp không có sự phản đối) cũng không hề miễn cho Nhà thầu khỏi bất kỳ trách nhiệm nào theo Hợp đồng, bao gồm cả trách nhiệm đối với các sai sót, bỏ sót, không nhất quán và không tuân thủ đúng.

b) Danh sách tổ tư vấn và chức danh các vị trí, mẫu đăng ký chữ ký, quy chế phối hợp với nhà thầu khi thực hiện phải được phê duyệt và thông báo tới nhà thầu và các bên liên quan trước khi thực hiện công việc.

12.2. Trách nhiệm của Ban Quản lý dự án / Tư vấn giám sát

Giám sát chất lượng thi công xây dựng Công trình

Nội dung giám sát chất lượng thi công xây dựng Công trình thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng Công trình xây dựng.

Điều 13. Nhà thầu phụ

13.1 Khi ký hợp đồng với nhà thầu phụ, Nhà thầu phải thực hiện các quy định sau:

a) Đối với các nhà thầu phụ không có trong danh sách thầu phụ kèm theo hợp đồng thì phải được Chủ đầu tư chấp thuận.

b) Nhà thầu phải chịu trách nhiệm trước Chủ đầu tư về tiến độ, chất lượng, an toàn lao động, bảo vệ môi trường và sai sót của mình và các công việc khác do các Nhà thầu phụ thực hiện.

c) Nhà thầu không được giao lại toàn bộ công việc theo Hợp đồng cho Nhà thầu phụ thực hiện. Phạm vi khối lượng công việc giao cho nhà thầu phụ cũng không được vượt quá 30% khối lượng gói thầu.

13.2 Nhà thầu phụ do Chủ đầu tư chỉ định

a) Nhà thầu phụ do Chủ đầu tư chỉ định là một nhà thầu được Chủ đầu tư chỉ định cho Nhà thầu thuê làm Nhà thầu phụ để thực hiện một số phần việc chuyên ngành có yêu cầu kỹ thuật cao hoặc khi Nhà thầu không đáp ứng được tiến độ thực hiện hợp đồng sau khi Chủ đầu tư đã yêu cầu.

b) Nhà thầu có quyền từ chối Nhà thầu phụ do Chủ đầu tư chỉ định nếu công việc của Nhà thầu đang thực hiện vẫn tuân thủ đúng các thỏa thuận trong Hợp đồng hoặc có đầy đủ cơ sở cho rằng Nhà thầu phụ do Chủ đầu tư chỉ định không đáp ứng được các yêu cầu của Hợp đồng.

Điều 14. An toàn lao động, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ

14.1. An toàn lao động

a) Nhà thầu thi công xây dựng phải lập các biện pháp an toàn cho người và công trình trên công trường xây dựng, kể cả các công trình phụ cận.

b) Biện pháp an toàn, nội quy về an toàn lao động phải được thể hiện công khai trên công trường xây dựng để mọi người biết và chấp hành; những vị trí nguy hiểm trên công trường phải bố trí người hướng dẫn, cảnh báo để phòng tai nạn.

c) Các bên có liên quan phải thường xuyên kiểm tra giám sát công tác an toàn lao động trên công trường. Khi phát hiện có vi phạm về an toàn lao động thì phải đình chỉ thi công xây dựng. Tổ chức, cá nhân để xảy ra vi phạm về an toàn lao động thuộc phạm vi quản lý của mình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

d) Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm đào tạo, hướng dẫn, phổ biến các quy định về an toàn lao động cho người lao động của mình. Đối với các công việc yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động thì người lao động phải có giấy chứng nhận đào tạo về an toàn lao động.

e) Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm cấp đầy đủ các trang bị bảo hộ lao động, an toàn lao động cho người lao động.

f) Nhà thầu phải thi công hệ thống chống sét tạm phục vụ thi công công trình. Hệ thống phải đảm bảo tuân thủ các quy định, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.

g) Nhà thầu phải có các thiết bị y tế sơ cứu tại công trường để sử dụng ngay khi có sự cố về an toàn lao động.

h) Nhà thầu luôn luôn phải đảm bảo tránh cho Chủ đầu tư khỏi tất cả các khiếu nại, trách nhiệm pháp lý, các phí tổn, chi phí và thất thoát phải gánh chịu hay mắc phải mà những việc này có thể phát sinh do hoặc liên quan đến bất cứ sai sót. Chủ đầu tư không phải chịu trách nhiệm hoặc bị liên đới trước các thiệt hại hoặc đền bù mà Nhà thầu gây ra hoặc thực hiện đối với người lao động của bất kỳ bên nào hoặc bất kỳ người nào tại công trường Dự án.

Khi có sự cố về an toàn lao động, nhà thầu thi công xây dựng và các bên có liên quan có trách nhiệm tổ chức xử lý và báo cáo cơ quan quản lý nhà nước về an toàn lao động theo quy định của pháp luật đồng thời chịu trách nhiệm khắc phục và bồi thường những thiệt hại do Nhà thầu không bảo đảm an toàn lao động gây ra.

Nhà thầu vi phạm về an toàn lao động, bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ sau khi đã được nhắc nhở, yêu cầu khắc phục bằng văn bản của Chủ đầu tư thì Nhà thầu phải chịu mọi chi phí để khắc phục, sửa chữa toàn bộ nội dung vi phạm trong vòng 24.giờ. Nếu Nhà thầu tái phạm các quy định trên và sau 24 giờ không khắc phục triệt để thì Nhà thầu phải chịu mức phạt do Chủ đầu tư quy định. Dưới đây là các bảng biểu hướng dẫn mức độ phạt khi vi phạm Nội Quy an Toàn lao động:

Xử phạt đối với Công nhân

Các lỗi vi phạm	Mức xử phạt đối với vi phạm lần thứ nhất	Mức xử phạt đối với vi phạm lần thứ hai	Mức xử phạt đối với vi phạm từ lần thứ ba trở đi
Không đội nón hoặc đội nón không móc quai nón	Nhắc nhở	Cảnh cáo	Phạt 100.000VND
Mang dép hoặc mang giày nhưng đạp phần gót	Nhắc nhở	Cảnh cáo	Phạt 100.000VND
Hút thuốc không ở chỗ quy định	Nhắc nhở	Cảnh cáo	Phạt 100.000VND
Đi vệ sinh không đúng nơi quy định	Cảnh cáo	Phạt 100.000VND	Phạt 200.000VND

Làm việc từ độ cao 2m trở lên mà không có dây an toàn hoặc có dây an toàn nhưng không móc vào vị trí bảo hiểm	Cảnh cáo	Phạt 100.000VND	Phạt 200.000VND
Uống rượu, bia, đánh nhau, ăn cắp, tổ chức hoặc tham gia đánh bài, đánh bạc trong phạm vi công trường	Đuổi việc	N/A	N/A
Thao tác các công tác hàn, cắt, mài mà không trang bị thiết bị bảo hộ kính, găng tay	Cảnh cáo	Phạt 100.000VND	Phạt 200.000VND
Thao tác công tác đục pháp bê tông mà không trang bị thiết bị bảo hộ kính, găng tay, nút chống ồn	Cảnh cáo	Phạt 100.000VND	Phạt 200.000VND

Xử phạt đối với nhà thầu

Các lỗi vi phạm	Mức xử phạt đối với mỗi lần vi phạm
Đưa vào sử dụng các thiết bị máy móc không an toàn như: Máy móc cầm tay không có phích cắm hoặc dây dẫn chỉ có 1 lớp vỏ bọc. Không có tấm che an toàn cho máy. Sử dụng ổ cắm điện gia dụng trong công trường. Dây điện nguồn để nằm trên mặt đất mà không có biện pháp bảo vệ. Sử dụng máy hàn, máy cắt, máy mài không có bình chữa lửa bên cạnh.	Phạt 1.000.000VND/lần
Không làm lan can bảo vệ, lưới hứng an toàn theo đề nghị của Đơn vị Tư vấn	Phạt 1.000.000VND/ngày
Đưa máy móc, thiết bị vào công trường mà không thông báo cho Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn	Trục xuất ra khỏi công trường
Có công nhân tham gia thi công mà không trải qua huấn luyện ATLĐ	Phạt 500.000VND/người
Xả bẩn, rác bẩn không thu dọn	Phạt 1.000.000VND/ngày
Nhà ở, lán trại của công nhân, canteen, toilet không thu dọn vệ sinh hàng ngày	Phạt 500.000VND/lần
Các thiết bị, máy móc, ô tô di chuyển trong công trường vượt quá tốc độ giới hạn quy định (5km/h)	Phạt 500.000VND/lần

14.2. Bảo vệ môi trường

a) Nhà thầu thi công xây dựng phải thực hiện các biện pháp bảo đảm về môi trường cho người lao động trên công trường và bảo vệ môi trường xung quanh, bao gồm có biện pháp chống bụi, chống ồn, xử lý phế thải và thu dọn hiện trường. Phải thực hiện các biện pháp bao che, thu dọn phế thải đưa đến đúng nơi quy định.

b) Trong quá trình vận chuyển vật liệu xây dựng, phế thải phải có biện pháp che chắn, bảo đảm an toàn và vệ sinh môi trường.

c) Các bên phải có trách nhiệm kiểm tra giám sát việc thực hiện bảo vệ môi trường xây dựng, đồng thời chịu sự kiểm tra giám sát của cơ quan quản lý nhà nước về môi trường. Trường hợp nhà thầu thi công xây dựng không tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường thì Chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước về môi trường có quyền tạm ngừng thi công xây dựng và yêu cầu Nhà thầu thực hiện đúng biện pháp bảo vệ môi trường.

d) Tổ chức, cá nhân để xảy ra các hành vi làm tổn hại đến môi trường trong quá trình thi công xây dựng Công trình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

14.3. Phòng chống cháy nổ:

Các bên tham gia hợp đồng xây dựng phải tuân thủ các quy định của nhà nước về phòng chống cháy nổ.

Cấm hút thuốc trong công trường.

Các công việc như hàn, cắt, mài,... phải trang bị bình chữa cháy để ở gần bên khi cần theo quy định hiện hành.

Điều 15. Điện, nước, các tiện ích khác và an ninh công trường

15.1. Điện, nước và các tiện ích khác trên công trường

Nhà thầu tự lo điện, nước, các tiện ích khác và các thiết bị truyền dẫn điện, nước cho việc thi công.

Nhà thầu tự chi trả các chi phí sử dụng các tiện ích này để phục vụ cho việc thi công.

15.2. An ninh công trường

Trừ khi có quy định khác:

a) Nhà thầu phải chịu trách nhiệm về việc cho phép những người không có nhiệm vụ vào công trường;

b) Những người có nhiệm vụ được vào công trường gồm nhân lực của Nhà thầu và của Chủ đầu tư và những người khác do Chủ đầu tư *(hoặc người thay mặt)* thông báo cho Nhà thầu biết.

Điều 16. Tạm ngừng và chấm dứt Hợp đồng bởi Chủ đầu tư

16.1. Tạm ngừng thực hiện công việc của Hợp đồng bởi Chủ đầu tư

Nếu Nhà thầu không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng, Chủ đầu tư có thể ra thông báo yêu cầu Nhà thầu phải thực hiện và sửa chữa các sai hỏng trong khoảng thời gian hợp lý cụ thể.

Chủ đầu tư quyết định ngừng thực hiện công việc trong Hợp đồng khi Nhà thầu không đáp ứng các yêu cầu về chất lượng, an toàn lao động và tiến độ theo Hợp đồng đã ký kết.

Trước khi tạm dừng, Chủ đầu tư gửi thông báo bằng văn bản cho Nhà thầu không ít hơn 07 ngày và trong thông báo nêu rõ lý do tạm ngừng. Ngoại trừ do thay đổi thiết kế, Nhà thầu sẽ tạm dừng ngay sau khi nhận được thông báo bằng văn bản từ Chủ đầu tư.

16.2. Chấm dứt Hợp đồng bởi Chủ đầu tư

Chủ đầu tư sẽ được quyền chấm dứt Hợp đồng nếu Nhà thầu:

a) Không thực hiện hoặc một thông báo theo khoản 16.1 của Hợp đồng này [Tạm ngừng thực hiện công việc của Hợp đồng bởi Chủ đầu tư];

b) Bỏ dở Công trình hoặc thể hiện rõ ràng ý định không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng;

c) Không có lý do chính đáng mà 07 ngày liên tục không thực hiện công việc theo Hợp đồng;

d) Nếu Nhà thầu chậm quá 30 ngày so với tiến độ hoàn thành theo hợp đồng với các lỗi thuộc trách nhiệm của Nhà thầu theo quy định của Hợp đồng.

đ) Giao thầu phụ toàn bộ Công trình hoặc chuyển nhượng Hợp đồng mà không có sự thỏa thuận của Chủ đầu tư;

e) Bị phá sản hoặc vỡ nợ, bị đóng cửa, bị quản lý tài sản, phải thương lượng với chủ nợ hoặc tiếp tục kinh doanh dưới sự giám sát của người quản lý tài sản, người được uỷ quyền hoặc người quản lý vì lợi ích của

chủ nợ hoặc đã có hành động hoặc sự kiện nào xảy ra (theo các luật được áp dụng) có ảnh hưởng tương tự tới các hoạt động hoặc sự kiện này;

Nếu có ở một trong những trường hợp này, Chủ đầu tư có thể, bằng cách thông báo cho Nhà thầu trước 03 ngày, chấm dứt Hợp đồng và trục xuất Nhà thầu ra khỏi công trường. Tuy nhiên, trong trường hợp của phần (d) Chủ đầu tư có thể thông báo chấm dứt Hợp đồng ngay lập tức.

Sự lựa chọn của Chủ đầu tư trong việc quyết định chấm dứt Hợp đồng sẽ không được làm ảnh hưởng đến các quyền lợi khác của Chủ đầu tư theo Hợp đồng.

Nhà thầu phải rời công trường và chuyển các vật tư, vật liệu cần thiết, các tài liệu của Nhà thầu và các hồ sơ thiết kế khác của Nhà thầu cho Chủ đầu tư. Tuy nhiên, Nhà thầu sẽ cố gắng hết mức để tuân thủ ngay lập tức các hướng dẫn hợp lý được nêu trong thông báo, bảo vệ tính mạng và tài sản hay cho sự an toàn của công trình.

Sau khi chấm dứt Hợp đồng, Chủ đầu tư có thể hoàn thành Công trình và sắp đặt cho các đơn vị khác thực hiện. Chủ đầu tư và các đơn vị này khi đó có thể sử dụng bất cứ vật tư, vật liệu, tài liệu nào của Nhà thầu và các tài liệu thiết kế khác do Nhà thầu thực hiện hoặc do đại diện Nhà thầu thực hiện.

Chủ đầu tư sẽ thông báo rằng thiết bị của Nhà thầu và các Công trình tạm thời sẽ được giải phóng cho Nhà thầu ở tại hoặc gần công trường. Nhà thầu sẽ ngay lập tức sắp xếp để chuyển đi, rủi ro và chi phí cho việc này sẽ do Nhà thầu chịu. Tuy nhiên, nếu đến lúc này mà Nhà thầu còn nợ Chủ đầu tư một khoản thanh toán nào thì Chủ đầu tư được quyền bán chúng để lấy lại tiền. Số tiền dư ra sẽ được trả cho Nhà thầu.

Trường hợp đặc biệt, Chủ đầu tư có quyền chấm dứt Hợp đồng vào bất cứ lúc nào thuận tiện cho Chủ đầu tư, bằng cách thông báo cho Nhà thầu việc chấm dứt Hợp đồng. Việc chấm dứt này sẽ có hiệu lực sau 07 ngày sau khi Nhà thầu nhận được thông báo này của Chủ đầu tư hoặc Chủ đầu tư trả lại bảo lãnh thực hiện (nếu có). Chủ đầu tư sẽ không được chấm dứt Hợp đồng theo khoản này để tự thi công Công trình hoặc sắp xếp để cho nhà thầu khác thi công công trình nếu không có lý do chính đáng đã nêu ở trên.

16.3. Xác định giá vào ngày chấm dứt Hợp đồng

Ngay khi thông báo chấm dứt theo khoản 16.2 của Hợp đồng [Chấm dứt Hợp đồng bởi Chủ đầu tư] có hiệu lực, Chủ đầu tư sẽ xem xét đồng ý hoặc xác định giá trị của công trình Nhà thầu đã thực hiện, vật tư, vật liệu và tài liệu của Nhà thầu trên công trường và các khoản tiền phải thanh toán cho Nhà thầu cho các công việc được thực hiện theo đúng Hợp đồng.

16.4.Thanh toán sau khi chấm dứt Hợp đồng

Sau khi thông báo chấm dứt Hợp đồng theo khoản 16.2 của Hợp đồng này [Chấm dứt Hợp đồng bởi Chủ đầu tư] có hiệu lực, Chủ đầu tư có thể:

a) Không thanh toán thêm cho Nhà thầu cho đến khi chi phí thi công, hoàn thành và sửa chữa các sai sót và hư hỏng do chậm trễ trong thời gian hoàn thành (*nếu có*) và các chi phí khác mà Chủ đầu tư chấp thuận đã được xác định;

b) Thu lại từ Nhà thầu các phí tổn do hư hỏng, mất mát mà Chủ đầu tư phải chịu và các chi phí thêm khác của việc hoàn thành công trình, sau khi tính đến bất kỳ một khoản nợ nào đối với Nhà thầu. Sau khi đã thu hồi lại từ các mất mát, hư hỏng và các chi phí thêm, Chủ đầu tư sẽ thanh toán phần tiền cân đối còn lại cho Nhà thầu.

Điều 17. Tạm ngừng và chấm dứt Hợp đồng bởi Nhà thầu

17.1. Quyền tạm ngừng công việc của Nhà thầu

Nếu không có sự đồng ý trước của Chủ đầu tư, Nhà thầu không có quyền tạm dừng công việc.

17.2. Chấm dứt Hợp đồng bởi Nhà thầu

Nhà thầu được quyền chấm dứt Hợp đồng nếu:

a) Khi Chủ đầu tư vi phạm các quy định về thanh toán trong Hợp đồng này mà không có thỏa thuận khác giữa 2 Bên.

b) Chủ đầu tư bị phá sản, vỡ nợ, bị đóng cửa, bị quản lý tài sản phải điều đình với chủ nợ hoặc tiếp tục kinh doanh dưới sự điều hành của người được uỷ thác hoặc người đại diện cho quyền lợi của chủ nợ hoặc nếu đã có hành động hoặc sự kiện nào đó xảy ra (theo các Luật hiện hành) có tác dụng tương tự tới các hành động hoặc sự kiện đó.

Trong bất cứ sự kiện hoặc trường hợp nào được nêu trên, Nhà thầu có thể, bằng thông báo trước 28 ngày cho Chủ đầu tư để chấm dứt Hợp đồng. Tuy nhiên trong trường hợp của điểm (b) Nhà thầu có thể thông báo chấm dứt Hợp đồng ngay lập tức.

17.3. Ngừng công việc và di dời thiết bị Nhà thầu

Sau khi nhận được thông báo chấm dứt Hợp đồng, Nhà thầu sẽ ngay lập tức:

a) Ngừng tất cả các công việc thêm, ngoại trừ các công việc đã được Chủ đầu tư hướng dẫn để bảo vệ con người và tài sản hoặc an toàn của công trình;

b) Chuyển giao cho Chủ đầu tư toàn bộ tài liệu của Nhà thầu, thiết bị, các vật liệu và các công việc khác mà Nhà thầu đã được thanh toán;

c) Di dời tất cả vật tư, vật liệu khỏi công trường, ngoại trừ các thứ cần thiết cho việc an toàn và rời khỏi công trường.

17.4. Thanh toán khi chấm dứt Hợp đồng

Sau khi thông báo chấm dứt Hợp đồng theo khoản 17.2 của Hợp đồng [Chấm dứt Hợp đồng bởi Nhà thầu] đã có hiệu lực, Chủ đầu tư sẽ trong vòng 35 ngày:

Thanh toán cho Nhà thầu giá trị nhà thầu được thanh toán theo quy định của Hợp đồng.

Điều 18. Bảo hiểm và bảo hành

18.1. Bảo hiểm

Nhà thầu phải thực hiện mua bảo hiểm đối với các thiết bị, nhân lực của Nhà thầu, bảo hiểm đối với bên thứ 3. Chủ đầu tư không phải chịu trách nhiệm hoặc bị liên đới trước các thiệt hại hoặc đền bù cho người lao động hoặc bất kỳ người nào do Nhà thầu hoặc Nhà thầu phụ thuê mướn.

18.2. Bảo hành

Sau khi nhận được biên bản nghiệm thu công trình, hạng mục Công trình để đưa vào sử dụng, Nhà thầu phải:

- Thực hiện việc bảo hành Công trình trong thời gian 24 tháng;
- Đối với các hạng mục công trình trong quá trình, thi công có khiếm khuyết về chất lượng công trình hoặc xảy ra sự cố đã được nhà thầu sửa chữa, khắc phục thì thời gian bảo hành của các hạng mục công trình này có thể kéo dài hơn trên cơ sở thỏa thuận giữa hai bên trước khi nghiệm thu.
- Trong thời gian bảo hành Công trình Nhà thầu phải sửa chữa mọi sai sót, khiếm khuyết do lỗi của Nhà thầu gây ra trong quá trình thi công Công trình bằng chi phí của Nhà thầu. Việc sửa chữa các lỗi này phải được bắt đầu trong vòng không quá 02 ngày sau khi nhận được thông báo của Chủ đầu tư về các lỗi này. Nếu quá thời hạn này mà Nhà thầu không bắt đầu thực hiện các công việc sửa chữa thì Chủ đầu tư có quyền thuê một nhà thầu khác (bên thứ ba) thực hiện các công việc này và toàn bộ chi phí cho việc sửa chữa để chi trả cho bên thứ ba sẽ do Nhà thầu chịu và sẽ được khấu trừ vào tiền bảo hành của Nhà thầu và thông báo cho Nhà thầu giá trị trên, Nhà thầu buộc phải chấp thuận giá trị trên.
- Khi kết thúc thời gian bảo hành, nhà thầu lập báo cáo hoàn thành công tác bảo hành gửi Chủ đầu tư để hai Bên tiến hành kiểm tra và xác nhận hoàn thành trách nhiệm bảo hành cho nhà thầu bằng văn bản.

Điều 19. Rủi ro và Bất khả kháng

19.1. Rủi ro và bất khả kháng

a) Rủi ro là những sự kiện xảy ra làm ảnh hưởng tiêu cực đến việc thực hiện Hợp đồng.

b) Bất khả kháng là một sự kiện rủi ro không thể chống đỡ nổi khi nó xảy ra và không thể lường trước khi ký kết Hợp đồng như: động đất, bão, lũ, lụt, lốc, sóng thần, lở đất hay hoạt động núi lửa, chiến tranh, dịch bệnh.

c) Khi một bên bị rơi vào tình trạng bất khả kháng, thì phải thông báo bằng văn bản cho bên kia trong thời gian sớm nhất có thể.

19.2. Hậu quả của các rủi ro

Nếu và trong chừng mực nào đó mọi rủi ro được liệt kê trong khoản 19.1 của Hợp đồng này dẫn đến mất mát hay hư hỏng cho công trình, bất động sản, vật tư thiết bị hay các tài liệu của Nhà thầu, thì Nhà thầu phải ngay lập tức gửi thông báo cho Chủ đầu tư và sửa chữa sự mất mát và hư hỏng trong phạm vi Chủ đầu tư yêu cầu.

19.3. Trách nhiệm của Nhà thầu đối với rủi ro

Nhà thầu sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với việc bảo đảm Công trình và hàng hoá từ ngày khởi công cho đến ngày phát hành biên bản nghiệm thu hoặc coi như được phát hành theo khoản 6.5 của Hợp đồng [Nghiệm thu, bàn giao Công trình và các hạng mục công trình] cho công trình, khi trách nhiệm được chuyển qua Chủ đầu tư. Nếu biên bản nghiệm thu được phát hành (hoặc coi như đã phát hành) cho bất cứ hạng mục hay Công trình nào, thì trách nhiệm bảo đảm bất kỳ hạng mục nào của Công trình đó được chuyển cho Chủ đầu tư.

Sau khi trách nhiệm được chuyển một cách phù hợp cho Chủ đầu tư, Nhà thầu sẽ nhận trách nhiệm bảo đảm đến bất kỳ công việc nào còn tồn lại chưa giải quyết xong vào ngày được nêu trong biên bản nghiệm thu cho đến khi các công việc này được hoàn thành.

Nếu bất cứ việc mất mát hay hư hỏng nào xảy ra cho công trình, vật tư thiết bị hoặc tài liệu của Nhà thầu nào trong khoảng thời gian Nhà thầu đang chịu trách nhiệm bảo đảm, được liệt kê trong khoản 19.3 của Hợp đồng [Trách nhiệm của Nhà thầu đối với rủi ro], Nhà thầu sẽ phải sửa những mất mát hay hư hỏng bằng sự rủi ro và chi phí của Nhà thầu, để công trình, vật tư thiết bị và tài liệu của Nhà thầu đúng với Hợp đồng.

Nhà thầu phải chịu trách nhiệm đối với bất cứ một hỏng hóc hay mất mát xảy ra sau khi biên bản nghiệm thu đã được phát hành và cả những việc xảy ra trước đó thuộc trách nhiệm của Nhà thầu.

19.4. Bồi thường rủi ro

Nhà thầu phải bồi thường và gánh chịu những tổn hại cho Chủ đầu tư, các nhân viên của Chủ đầu tư đối với các khiếu nại, hỏng hóc, mất mát và các chi phí (bao gồm phí và các chi phí pháp lý) có liên quan đến:

a) Tổn hại thân thể, bệnh tật, ốm đau hay chết, của bất cứ người nào xảy ra do nguyên nhân thi công và hoàn thành Công trình và sửa chữa các sai sót, trừ khi có thể quy cho việc cẩu thả, cố ý làm hoặc vi phạm Hợp đồng;

b) Hỏng hóc hay mất mát của bất cứ tài sản nào, là bất động sản của Chủ đầu tư hay của cá nhân (không phải là công trình), ở phạm vi mà những hỏng hóc hay mất mát này:

- Phát sinh từ hoặc trong quá trình tiến hành hoặc do nguyên nhân của thi công và hoàn thành Công trình và sửa chữa các sai sót;
- Được quy cho sự bất cẩn, cố ý làm hoặc vi phạm hợp đồng bởi Nhà thầu, nhân lực của Nhà thầu, hoặc bất cứ người nào trực tiếp hay gián tiếp được họ thuê.

Chủ đầu tư phải bồi thường và gánh chịu những tổn hại cho Nhà thầu, các nhân viên của Nhà thầu đối với các khiếu nại, thiệt hại, mất mát và chi phí (bao gồm phí và các phí pháp lý) liên quan đến tổn hại thân

thể, ốm đau, bệnh tật hay chết được quy cho sự cẩu thả, cố ý làm hoặc vi phạm Hợp đồng bởi Chủ đầu tư, các nhân viên của Chủ đầu tư.

19.5. Thông báo về bất khả kháng

Nếu một bên bị cản trở thực hiện bất cứ nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng do tình trạng bất khả kháng, bên đó phải gửi thông báo cho bên kia về sự việc hoặc trường hợp gây nên tình trạng bất khả kháng và phải nêu rõ các nghĩa vụ, công việc đã và sẽ bị cản trở. Thông báo phải được gửi sớm nhất sau khi bên đó nhận biết được tình trạng, hoặc lẽ ra đã nhận biết được về sự việc hoặc trường hợp gây nên tình trạng bất khả kháng.

Bên đó, khi đã thông báo, phải được miễn cho việc thực hiện công việc thuộc nghĩa vụ trong thời gian mà tình trạng bất khả kháng cản trở việc thực hiện của họ.

Dẫu cho có các quy định nào khác của khoản này, thì bất khả kháng cũng không áp dụng đối với các nghĩa vụ thanh toán tiền của bất cứ bên nào cho bên kia theo Hợp đồng.

19.6. Các hậu quả của bất khả kháng

Nếu Nhà thầu bị cản trở thực hiện bất kỳ nhiệm vụ nào của mình theo Hợp đồng do bất khả kháng mà đã thông báo theo khoản 19.5 của Hợp đồng [Thông báo về bất khả kháng], và chịu sự chậm trễ và chịu chi phí do bất khả kháng, Nhà thầu sẽ có quyền theo Điều 21 của Hợp đồng [Khiếu nại và xử lý các tranh chấp]:

Kéo dài thời gian do sự chậm trễ này, nếu việc hoàn thành bị và sẽ bị chậm trễ, theo khoản 7.3 của Hợp đồng [Gia hạn thời gian hoàn thành];

Sau khi nhận được thông báo này, Chủ đầu tư phải xem xét để nhất trí hay quyết định các vấn đề này.

19.7. Chấm dứt Hợp đồng do bất khả kháng, thanh toán, hết trách nhiệm

Nếu việc thực hiện Công trình cơ bản đang được tiến hành bị cản trở liên tục trong thời gian 42 ngày do bất khả kháng đã được thông báo theo khoản 19.5 của Hợp đồng [Thông báo về bất khả kháng] hoặc trong nhiều khoảng thời gian mà tổng số là trên 84 ngày do bất khả kháng đã được thông báo, thì một trong hai bên có thể gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng cho bên kia. Trong trường hợp này, việc chấm dứt Hợp đồng sẽ có hiệu lực 7 ngày sau khi có thông báo.

Đối với trường hợp chấm dứt này, Chủ đầu tư sẽ phải thanh toán cho Nhà thầu:

a) Các khoản thanh toán cho bất kỳ công việc nào đã được thực hiện mà giá đã được nêu trong Hợp đồng;

b) Chi phí cho thiết bị và vật tư được đặt hàng cho Công trình đã được chuyển tới công trình.

c) Mọi chi phí hoặc trách nhiệm khác mà trong trường hợp bất khả kháng Nhà thầu phải chịu để hoàn thành công trình;

Điều 20. Phạt vi phạm hợp đồng

a) Đối với Nhà thầu:

Nhà thầu sẽ chịu phạt 0,5% giá trị phần khối lượng hạng mục thi công bị chậm trễ tiến độ cho mỗi ngày chậm tiến độ tính từ ngày thứ 8 và tổng giá trị tiền phạt chậm trễ tối đa cho toàn bộ Công trình không quá 12% giá trị Hợp đồng.

b) Đối với Chủ đầu tư: Không áp dụng

Điều 21. Khiếu nại và xử lý các tranh chấp

21.1. Khiếu nại

Tuân theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

21.2.Xử lý các tranh chấp

Khi có tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng, các bên sẽ cố gắng thương lượng để giải quyết bằng biện pháp hòa giải.

Trường hợp thương lượng không có kết quả thì trong vòng 35 ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp Hợp đồng không thể hòa giải, các bên sẽ gửi vấn đề lên toà án có thẩm quyền tại thành phố Hồ Chí Minh để xử lý tranh chấp theo quy định của pháp luật. Quyết định của toà án tại thành phố Hồ Chí Minh là quyết định cuối cùng và có tính chất bắt buộc với các bên.

21.3. Hợp đồng bị vô hiệu, chấm dứt không ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản về giải quyết tranh chấp.

Điều 22. Quyết toán Hợp đồng

Trong vòng 07 ngày sau khi nhận được biên bản nghiệm thu đã hoàn thành toàn bộ nội dung công việc theo quy định của Hợp đồng, Nhà thầu sẽ trình cho Chủ đầu tư 01 bộ quyết toán Hợp đồng với các tài liệu trình bày chi tiết theo mẫu mà Chủ đầu tư đã chấp thuận, bao gồm các tài liệu sau:

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành toàn bộ công việc thuộc phạm vi Hợp đồng;
- Bản xác nhận giá trị khối lượng công việc phát sinh (nếu có) ngoài phạm vi Hợp đồng;
- Bảng tính giá trị quyết toán Hợp đồng (gọi là quyết toán A-B), trong đó nêu rõ giá trị công việc hoàn thành theo Hợp đồng, giá trị khối lượng công việc phát sinh (nếu có) ngoài phạm vi công việc theo hợp đồng đã ký, giá trị đã thanh toán hoặc tạm thanh toán và giá trị còn lại mà Chủ đầu tư có trách nhiệm thanh toán cho Nhà thầu;
- Hồ sơ hoàn công, nhật ký thi công xây dựng công trình;
- Các tài liệu khác có liên quan theo thoả thuận trong Hợp đồng.

Điều 23. Hiệu lực của Hợp đồng

23.1. Thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng:

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

23.2. Tính pháp lý của Hợp đồng xây dựng:

a) Hợp đồng có hiệu lực là cơ sở pháp lý mà Chủ đầu tư, Nhà thầu và các bên liên quan có nghĩa vụ thực hiện;

b) Hợp đồng có hiệu lực là cơ sở để giải quyết tranh chấp giữa các bên. Các tranh chấp phát sinh ngoài Hợp đồng sẽ được giải quyết trên cơ sở các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 24. Điều khoản chung

24.1. Hai bên cam kết thực hiện đúng những điều đã quy định trong Hợp đồng này;

24.2. Hợp đồng này được lập thành 06 (sáu) bản bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Chủ đầu tư giữ 04 (bốn) bản, Nhà thầu giữ 02 (hai) bản để làm căn cứ thực hiện.

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ	ĐẠI DIỆN NHÀ THẦU
M.S.D.N: 0303403756 - C.T.C.P * CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT * QUẬN 7 - T.P HỒ CHÍ MINH	M.S.D.N: 1100127305-C.T.C.P * CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG 620 * H. CẦN ĐƯỚC - T. LONG AN
TỔNG GIÁM ĐỐC	TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Đạt	Phan Văn Tiến

PHỤ LỤC B: MẪU BẢO LÃNH BẢO HÀNH

Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc
---oOo---

Ngày .... tháng ..... năm .....

Số :

BẢO LÃNH BẢO HÀNH

Kính gửi: CÔNG TY .....
Địa chỉ: .....

Căn cứ các điều khoản, điều kiện của hợp đồng số ..... ký ngày ..... (sau đây gọi là "Hợp đồng") giữa **Công ty** ..... (sau đây gọi là "Chủ đầu tư") và khách hàng của chúng tôi là Công ty..... (sau đây gọi là "Nhà thầu") thực hiện **Gói thầu** "....." Dự án "....." tại .....

Theo đề nghị của Nhà thầu, Chúng tôi [Ngân hàng ..... - Chi nhánh .....] có trụ sở đăng ký tại: số ..... (sau đây gọi là "Ngân hàng") cam kết bảo đảm không hủy ngang và vô điều kiện và chịu trách nhiệm thanh toán đối với bất kỳ khoản thanh toán nào mà Chủ đầu tư yêu cầu nhưng không vượt quá số tiền bảo đảm bảo hành là: .....VNĐ *(Bằng chữ: .....đồng Việt Nam)* khi nhận được yêu cầu lần đầu bằng văn bản của Chủ đầu tư kèm theo xác nhận của Chủ đầu tư là Nhà thầu đã vi phạm một hoặc các điều kiện sau đây:

1- Thực hiện không đầy đủ các nghĩa vụ bảo hành của mình đã nêu trong hợp đồng
2- Thực hiện không đúng các nghĩa vụ bảo hành của mình đã nêu trong hợp đồng

Thư bảo lãnh này có hiệu lực kể từ ngày phát hành và có giá trị cho đến hết ngày ..... Trong trường hợp trước 28 ngày tính từ ngày hết hạn của bảo lãnh này, nếu Chủ đầu tư có yêu cầu gia hạn hiệu lực của bảo lãnh, Ngân hàng chúng tôi sẽ đồng ý gia hạn.

Thư bảo lãnh này tuân theo Luật pháp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam. Mọi tranh chấp liên quan đến Thư bảo lãnh này sẽ được Tòa án có thẩm quyền tại Tp.Hồ Chí Minh giải quyết.

Thư bảo lãnh này có 1 bản chính duy nhất và không có giá trị chuyển nhượng

Ngân hàng .....
Chi Nhánh .....
Giám đốc

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01.. tháng 07.. năm 2019

HỢP ĐỒNG THI CÔNG XÂY DỰNG

Số:0001/2019/PĐ-IDV/NH

CHO

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

CỦA

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TẠI PHÂN KHU SỐ 2 KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH SINH THÁI NHƠN HỘI

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày.....tháng.....năm.....

ĐỊA ĐIỂM: KHU KINH TẾ NHƠN HỘI, TỈNH BÌNH ĐỊNH

M.S.D.N: 0303493756 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

GIỮA

Nguyễn Ái Linh

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

VÀ

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI VÀ ĐẦU TƯ IDV

NĂM 2019

PHẦN 1 - CÁC CĂN CỨ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 05 năm 2015 của Chính phủ về Quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/04/2015 quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng;

Căn cứ thông tư hướng dẫn và các Quyết định hiện hành của Bộ xây dựng Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

PHẦN 2 - CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA HỢP ĐỒNG

Hôm nay, ngày 01 tháng 04 năm 2019, tại TP.Hồ Chí Minh, chúng tôi gồm các bên dưới đây:

Chủ đầu tư (Bên A): CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Đại diện : Ông **NGUYỄN VĂN ĐẠT** Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

Địa chỉ : 422 Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM.

Điện thoại : (84-8) 3773 2222 Fax : (84-8) 3773 8908

Tài khoản : 130 100 000 56189 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tp. HCM

Mã số thuế : 0303493756

Và bên kia là:

Nhà thầu (Bên B): CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI VÀ ĐẦU TƯ IDV

Đại diện : Ông **HUỲNH PHI LONG** Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ : 249 Nguyễn Văn Tạo, Ấp 3, xã Long Thới, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại : 028.36367676 Fax: 028.36367676

Tài khoản : số 1001189866879 tại Ngân hàng TMCP Quân Đội, Chi nhánh Tân Hương

Mã số thuế : 0314235901

Hai Bên cùng thống nhất ký hợp đồng thi công xây dựng của Gói thầu: "**Tổng thầu thiết kế và xây dựng trọn gói hạng mục Hạ tầng kỹ thuật và Cảnh quan cây xanh 7.96ha** " thuộc Dự án "**Đầu tư phát triển đô thị tại phân khu số 2 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội**" tại Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định như sau:

Điều 1. Các định nghĩa và diễn giải

Trong hợp đồng này các từ và cụm từ được hiểu như sau:

1.1. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt;

1.2. Nhà thầu: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV;

1.3. Đại diện Chủ đầu tư là người được Chủ đầu tư nêu ra trong hợp đồng hoặc được uỷ quyền theo từng thời gian và điều hành công việc thay mặt cho Chủ đầu tư;

1.4. Đại diện Nhà thầu là người được Nhà thầu nêu ra trong hợp đồng hoặc được Nhà thầu uỷ quyền bằng văn bản và điều hành công việc thay mặt Nhà thầu;

1.5. Ban quản lý dự án là đơn vị do Chủ đầu tư thành lập để thực hiện một hoặc một số công việc chuyên môn liên quan đến việc quản lý thực hiện hợp đồng.;

1.6. Tư vấn thiết kế là tư vấn thực hiện việc thiết kế xây dựng công trình;

1.7. Tư vấn giám sát là tư vấn thực hiện việc giám sát công trình;

1.8. Nhà thầu phụ là nhà thầu ký hợp đồng với Nhà thầu để thi công một phần công việc của Nhà thầu.

1.9. Dự án là Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại phân khu số 2 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội;

1.10. Hợp đồng là toàn bộ hồ sơ hợp đồng, theo quy định tại Điều 2 [Hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên] của Hợp đồng;

1.11. Chỉ dẫn kỹ thuật (thuyết minh kỹ thuật) là các chỉ tiêu, tiêu chuẩn kỹ thuật, thông số kỹ thuật được quy định cho công trình và bất kỳ sửa đổi hoặc bổ sung cho các chỉ tiêu, tiêu chuẩn kỹ thuật, thông số kỹ thuật đó;

1.12. Bản vẽ thiết kế là tất cả các bản vẽ, bảng tính toán và thông tin kỹ thuật tương tự của công trình do Chủ đầu tư cấp cho Nhà thầu hoặc do Nhà thầu lập đã được Chủ đầu tư chấp thuận;

1.13. Bảng tiên lượng là bảng kê chi tiết khối lượng và giá các công việc trong hợp đồng;

1.14. Bên là Chủ đầu tư hoặc Nhà thầu tùy theo ngữ cảnh (yêu cầu) diễn dạt;

1.15. Ngày khởi công là ngày được thông báo theo khoản 7.1 [Ngày khởi công, thời gian thực hiện hợp đồng];

~~**1.16. Thời gian hoàn thành** là khoảng thời gian cần thiết để hoàn thành công trình được tính từ ngày~~ khởi công đến ngày công trình được nghiệm thu, bàn giao;

1.17. Thời hạn bảo hành công trình xây dựng là thời gian nhà thầu chịu trách nhiệm pháp lý về sửa chữa các sai sót đối với công trình. Thời hạn bảo hành được tính từ ngày công trình được nghiệm thu bàn giao;

1.18. Biên bản nghiệm thu là biên bản được phát hành theo Điều 6 [Yêu cầu về chất lượng sản phẩm và nghiệm thu, bàn giao sản phẩm Hợp đồng thi công xây dựng];

1.19. Ngày được hiểu là ngày dương lịch và tháng được hiểu là tháng dương lịch;

1.20. Ngày làm việc là ngày dương lịch, trừ ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của pháp luật;

1.21. Ngày lịch là ngày dương lịch (bao gồm cả thứ bảy, chủ nhật, ngày nghỉ lễ, tết);

1.22. Thiết bị của Nhà thầu là toàn bộ thiết bị máy móc, phương tiện, xe cộ và các phương tiện, thiết bị khác yêu cầu phải có để Nhà thầu thi công, hoàn thành công trình và sửa chữa bất cứ sai sót nào (nếu có).;

1.23. Thiết bị của Chủ đầu tư là máy móc, phương tiện do Chủ đầu tư cấp cho Nhà thầu sử dụng để thi công công trình;

1.24. Rủi ro và bất khả kháng được định nghĩa tại Điều 17 [Rủi ro và bất khả kháng];

1.25. Luật là toàn bộ hệ thống Luật pháp của nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

1.26. Công trường là địa điểm Chủ đầu tư giao cho Nhà thầu để thi công công trình cũng như bất kỳ địa điểm nào khác được quy định trong hợp đồng;

1.27. Thay đổi là sự thay đổi (điều chỉnh) phạm vi công việc, chỉ dẫn kỹ thuật, bản vẽ thiết kế, giá hợp đồng hoặc tiến độ thi công khi có sự chấp thuận bằng văn bản của Chủ đầu tư.

Điều 2. Hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên

2.1. Hồ sơ hợp đồng

Hồ sơ hợp đồng bao gồm các căn cứ ký kết hợp đồng, các điều khoản và điều kiện của hợp đồng này và các tài liệu sau:

a) Bản thỏa thuận Hợp đồng này và các Phụ lục kèm theo, Phụ lục hợp đồng và các sửa đổi, bổ sung (nếu có);
b) Bảng giá Hợp đồng;
c) Hồ sơ thiết kế (bản vẽ thiết kế, thuyết minh thiết kế/tiêu chí kỹ thuật,...);
d) Biện pháp thi công tổng thể và chi tiết;
e) Các tài liệu khác có liên quan (hồ sơ chào giá của Nhà thầu, hồ sơ đánh giá thầu, chỉ thị công trường, hồ sơ thay đổi thiết kế, biểu mẫu, ...);
f) Và các hồ sơ khác có liên quan.

2.2. Thứ tự ưu tiên của các tài liệu

Những tài liệu cấu thành nên Hợp đồng là quan hệ thống nhất giải thích tương hỗ cho nhau, nhưng nếu có điểm nào không rõ ràng hoặc không thống nhất thì các Bên có trách nhiệm trao đổi và thống nhất. Trường hợp, các Bên không thống nhất được thì các vấn đề không thống nhất này sẽ được áp dụng theo các tài liệu cấu thành nên Hợp đồng với thứ tự ưu tiên từ trên xuống như quy định tại Khoản 2.1 [Hồ sơ hợp đồng] Hợp đồng này.

Chủ đầu tư giữ quyền giải thích hoặc đưa ra chỉ dẫn trong trường hợp nội dung hồ sơ có thiếu sót, không rõ ràng hoặc mâu thuẫn với nhau.

Điều 3. Luật và ngôn ngữ sử dụng

3.1. Hợp đồng xây dựng chịu sự điều chỉnh của hệ thống pháp luật của nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

3.2. Ngôn ngữ sử dụng cho hợp đồng là tiếng Việt.

Điều 4. Bảm đảm thực hiện hợp đồng và bảo lãnh tạm ứng hợp đồng: Không áp dụng

Điều 5. Nội dung và khối lượng công việc

Chủ đầu tư gửi Hồ sơ thiết kế hiện có của Gói thầu cho Nhà thầu để Nhà thầu tiếp tục triển khai các bước thiết kế còn lại đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn, pháp luật hiện hành để phục vụ việc xin phép xây dựng, triển khai thi công, hoàn công, đáp ứng yêu cầu của Chủ đầu tư, Cơ quan quản lý và hành với tiêu chí chất lượng - tiến độ - hiệu quả.

Nhà thầu cung cấp vật tư, thiết bị, nhân công, máy móc thi công, gia công, thi công, lắp đặt,… để tạo r sản phẩm hoàn chỉnh, thử nghiệm, nghiệm thu, bàn giao và bảo hành cho gói thầu "Tổng thầu thiết k và xây dựng trọn gói hạng mục Hạ tầng kỹ thuật và Cảnh quan cây xanh 7.96ha" thuộc Dự án án "Đầu tư phát triển đô thị tại phân khu số 2 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội" tại Khu kinh tế Nhơn Hộ tỉnh Bình Định theo hạng mục công việc, chủng loại vật tư được quy định tại Phụ lục A "Bảng giá Hợp đồng" của Hợp đồng theo đúng Hồ sơ thiết kế do Nhà thầu lập (kể cả phần sửa đổi bổ sung) được Chủ đầu tư chấp thuận, chỉ dẫn kỹ thuật, hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng cho Dự án, bản vẽ triển khai thi công (shopdrawings) và biện pháp thi công được chủ đầu tư phê duyệt, đảm bảo chất lượng, tiến độ, giá cả, an toàn, tuân thủ quy định hiện hành của pháp luật và các cơ quan chuyên ngành, và các thỏ thuận khác trong hợp đồng, bao gồm nhưng không giới hạn các mục công việc chính như sau:

1. Các công tác chuẩn bị, công tác tạm, tổ chức công trường, công tác chung,…, công tác triển kh bản vẽ thi công, triển khai bản vẽ biện pháp thi công, công tác lựa chọn và trình mẫu vật tư, v liệu, thiết bị (nếu có) công tác vận chuyển, biện pháp thi công, văn phòng công trường, an toàn

lao động và vệ sinh công trường, bảo hiểm thiết bị, an ninh công trường, huy động và di dời máy móc thiết bị, chi phí dọn dẹp công trường hoàn trả mặt bằng, xử lý công trình xung quanh, chi phí rủi ro do việc thi công ảnh hưởng đến các công trình lân cận, chi phí điện - nước phục vụ thi công, chi phí sử dụng máy phát điện trong trường hợp cần thiết, … để phục vụ cho việc thi công hoàn chỉnh Gói thầu.

2. Phạm vi công việc chính của gói thầu : Xây dựng trọn gói hạng mục Hạ tầng kỹ thuật và Cảnh quan cây xanh 7.96ha, bao gồm nhưng không giới hạn các phần công việc chính như sau:

   San nền;

   Hệ thống đường giao thông;

   Hệ thống cấp thoát nước;

   Hệ thống điện;

   Hệ thống chiếu sáng;

   Cảnh quan cây xanh;

   Và các hạng mục Hạ tầng kỹ thuật khác theo Hồ sơ thiết kế được Chủ đầu tư và Cơ quan chức năng phê duyệt.

3. Toàn bộ các vật tư phụ và công tác phụ trợ phục vụ cho công tác thi công xây dựng
4. Toàn bộ các công tác quản lý, giám sát của Nhà thầu, công tác vệ sinh, vệ sinh công nghiệp (nếu có), lập hồ sơ chất lượng, hồ sơ hoàn công, nghiệm thu, bàn giao, bảo hành công trình và các hồ sơ khác liên quan theo đúng quy định hiện hành.
5. Xử lý, khắc phục các sai sót, khiếm khuyết về chất lượng trong quá trình thi công xây dựng (nếu có);

Trước khi thi công, Nhà thầu phải trình Chủ đầu tư/ Tư vấn giám sát chấp thuận nguồn cung cấp vật tư vật liệu, thiết kế thành phần bê tông để sử dụng cho Gói thầu, bất cứ loại vật tư nào không đáp ứng quy định và không được Chủ đầu tư/ Tư vấn giám sát phê duyệt thì Nhà thầu phải đệ trình loại vật tư khác đến khi được Chủ đầu tư/ Tư vấn giám sát phê duyệt;

Nhà thầu phải thực hiện các thí nghiệm vật liệu theo quy định kỹ thuật của Dự án và các quy định hiện hành.

Nhà thầu chịu trách nhiệm lập và hoàn tất báo cáo quan trắc môi trường trong quá trình thi công, trình cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Pháp luật hiện hành. Thực hiện đúng quy định của Pháp luật về bảo vệ môi trường trong và sau khi thực hiện xây dựng công trình.

Nhà thầu phải thực hiện bất kỳ công việc nào xét thấy cần thiết và được Chủ đầu tư chấp thuận để hoàn thành gói thầu này theo đúng các điều kiện Hợp đồng cho dù những công việc đó có được liệt kê hay không được liệt kê trong Phụ lục A của Hợp đồng.

Mọi công tác khảo sát hiện trường, khảo sát các nguồn cung ứng vật tư, thiết bị, các nguồn năng lượng (điện, nước), các tuyến giao thông, xử lý môi trường, và mọi vấn đề khác, chi phí liên quan đến công tác tổ chức, chuẩn bị mặt bằng, đường vận chuyển, chi phí vận chuyển, chi phí máy móc, thiết bị, biện pháp thi công, chi phí điện nước phục vụ thi công, chi phí khôi phục lại cơ sở hạ tầng của Dự án như hiện trạng trước khi thi công, phòng chống cháy nổ,… phải do Nhà thầu tự chịu trách nhiệm nhằm đảm bảo đáp ứng công việc thi công của gói thầu, và được coi là đã bao gồm trong chi phí đơn giá của Nhà thầu.

Cung cấp các giấy phép cần thiết để đưa thiết bị vào sử dụng, tuân thủ đúng các quy định hiện hành của nhà nước và các cơ quan chức năng để thực hiện hợp đồng này.

Nhà thầu cần phải tuân theo chỉ thị của Đại diện Chủ đầu tư, Tư vấn giám sát trong suốt toàn bộ thời gian thực hiện hợp đồng để thực hiện các công việc của hợp đồng này theo trình tự và thời gian phù hợp

với Tiến độ thi công của Gói thầu và Kế hoạch thi công tổng thể của Dự án để hoàn thành Gói thầu đúng thời hạn;

Cung cấp tất cả các tài liệu theo yêu cầu của hợp đồng để thực hiện công việc bàn giao công trình;

Điều 6. Yêu cầu về chất lượng sản phẩm và nghiệm thu, bàn giao sản phẩm Hợp đồng thi công xây dựng

6.1. Yêu cầu về chất lượng sản phẩm của Hợp đồng thi công xây dựng

a) Công trình phải được thi công theo đúng hồ sơ bản vẽ thiết kế (kể cả phần sửa đổi) được Chủ đầu tư phê duyệt, chỉ dẫn kỹ thuật được nêu trong Hồ sơ thiết kế phù hợp với hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn được áp dụng cho Dự án, và các quy định về chất lượng công trình xây dựng của nhà nước có liên quan. Chất lượng sản phẩm của Hợp đồng xây dựng phải đáp ứng tất cả các yêu cầu của Hợp đồng. Nhà thầu phải có sơ đồ và thuyết minh hệ thống quản lý chất lượng thi công, giám sát chất lượng thi công của mình.

b) Nhà thầu thực hiện công tác thí nghiệm theo đúng quy định của Hồ sơ thiết kế và tiêu chuẩn hiện hành của Nhà nước Việt Nam và các điều kiện của Hợp đồng. Nhà thầu phải cung cấp cho Chủ đầu tư các kết quả thí nghiệm vật liệu, sản phẩm của công việc hoàn thành. Các kết quả thí nghiệm này phải được thực hiện bởi phòng thí nghiệm hợp chuẩn theo quy định; phải tuân thủ mọi quy định về tiêu chuẩn môi trường hiện hành đối với vật tư, vật liệu, thiết bị cung cấp và vận hành trong quá trình thi công xây dựng.

c) Tất cả các vật tư do Nhà thầu cung cấp để lắp đặt cho Công trình phải đảm bảo mới 100%, thiết bị đủ điều kiện tổ chức thi công. Tên, chủng loại, mã hiệu, chi tiết kỹ thuật, nhà sản xuất, nguồn gốc xuất xứ của các vật tư, thiết bị phải theo đúng Hồ sơ hợp đồng quy định tại Phụ lục A; Nhà thầu phải cung cấp vật tư, thiết bị, các tài liệu về đặc tính kỹ thuật và phải được Tư vấn giám sát và Chủ đầu tư kiểm tra trước khi đưa vào thi công cho công trình.

d) Nhà thầu phải đảm bảo Công trình sau khi hoàn thành đảm bảo chất lượng theo quy định hiện hành và đáp ứng tiến độ cam kết, đảm bảo không có trở ngại về chất lượng và tiến độ, ảnh hưởng đến nhà thầu thi công hạng mục tiếp theo.

e) Nhà thầu phải đảm bảo Công trình sau khi hoàn thành phải được Chủ đầu tư và cơ quan chuyên ngành, đơn vị tiếp quản vận hành chấp thuận nghiệm thu và nhận bàn giao theo đúng quy định hiện hành của Pháp luật.

f) Nhà thầu chịu trách nhiệm về chất lượng của vật tư, thiết bị, quá trình thi công của mình. Nếu công trình không đạt chất lượng do lỗi của Nhà thầu thì Nhà thầu phải và chịu hoàn toàn chi phí phát sinh để khắc phục, đảm bảo đến khi Công trình đạt chất lượng theo yêu cầu quy định tại hợp đồng và được Chủ đầu tư chấp thuận nghiệm thu và nhận bàn giao theo đúng quy định hiện hành của Pháp luật.

g) Nhà thầu đã đọc, hiểu rõ và cam kết thực hiện đúng theo các tiêu chuẩn kỹ thuật và hồ sơ thiết kế của Dự án.

f) Nhà thầu đã đọc, hiểu rõ và cam kết thực hiện đúng theo các tiêu chuẩn kỹ thuật và hồ sơ thiết kế, các yêu cầu/ chỉ dẫn kỹ thuật được Chủ đầu tư và Cơ quan chức năng phê duyệt.

6.2. Kiểm tra, giám sát của Chủ đầu tư/ Tư vấn giám sát

a) Chủ đầu tư/ Tư vấn giám sát được quyền vào các nơi trên công trường và các nơi cung cấp vật tư, thiết bị cho Nhà thầu để kiểm tra.

b) Trong quá trình lắp dựng và xây dựng ở trên công trường, nơi được quy định trong Hợp đồng, Chủ đầu tư được quyền kiểm tra, đo lường, thử các loại vật liệu theo tiêu chuẩn của Nhà sản xuất đã đăng ký, Chủ đầu tư đã phê duyệt.

Nhà thầu sẽ tạo mọi điều kiện cho người của Chủ đầu tư để tiến hành các hoạt động này, bao gồm cả việc cho phép ra vào, cung cấp các phương tiện, các giấy phép và thiết bị an toàn. Những hoạt động này không làm giảm đi bất cứ nghĩa vụ hoặc trách nhiệm nào của Nhà thầu.

Đối với các công việc mà người của Chủ đầu tư được quyền xem xét đo lường và kiểm tra, Nhà thầu phải thông báo cho Chủ đầu tư biết khi bất kỳ công việc nào như vậy đã xong và trước khi được phủ lấp, hoặc không còn được nhìn thấy. Khi đó Chủ đầu tư sẽ tiến hành ngay việc kiểm tra, đo lường hoặc thông báo ngay cho Nhà thầu là Chủ đầu tư không đòi hỏi phải làm như vậy. Nếu Chủ đầu tư không tiến hành ngay hoặc thông báo ngay cho Nhà thầu, thời gian chờ này sẽ không tính vào thời gian thi công.

c) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Chủ đầu tư được quyền yêu cầu Nhà thầu tiến hành thí nghiệm/kiểm định lại các vật liệu/thiết bị nhằm kiểm chứng lại chất lượng hoặc phát hiện kết quả thí nghiệm không chính xác. Chủ đầu tư sẽ chịu hoàn toàn các chi phí thí nghiệm/kiểm định này, nếu các kết quả thí nghiệm/kiểm định đáp ứng được đúng yêu cầu quy định trong hợp đồng. Ngược lại, Nhà thầu sẽ chịu toàn bộ các chi phí thí nghiệm/kiểm định này nếu một trong các thí nghiệm không đáp ứng được các yêu cầu quy định trong hợp đồng.

6.3. Nghiệm thu sản phẩm các công việc hoàn thành

a) Nhà tư vấn, Chủ đầu tư chỉ nghiệm thu các sản phẩm của Hợp đồng khi sản phẩm của các công việc này đảm bảo chất lượng theo quy định tại khoản 6.1 nêu trên. Tuy nhiên, việc đồng ý nghiệm thu này không làm giảm đi bất cứ nghĩa vụ hoặc trách nhiệm nào của Nhà thầu.

b) Nhà thầu phải tổ chức và mời đại diện của Nhà tư vấn, Chủ đầu tư, nghiệm thu từng công việc, từng bộ phận công trình xây dựng.

c) Các bộ phận bị che khuất (nếu có) của công trình phải được nghiệm thu và vẽ bản vẽ hoàn công trước khi tiến hành các công việc tiếp theo hoặc phải được sự cho phép của đại diện Chủ đầu tư trước khi tiến hành các công việc tiếp theo; trong trường hợp Chủ đầu tư yêu cầu Nhà thầu phải thực hiện bản vẽ hoàn công trước khi tiến hành các công việc tiếp theo thì thời gian chờ chuyển tiếp để thực hiện hoàn công sẽ không được tính vào thời gian thi công.

d) Căn cứ nghiệm thu sản phẩm của Hợp đồng là Hồ sơ hợp đồng quy định tại Mục 2.1 - Điều 2, Hồ sơ bản vẽ thiết kế (kể cả phần sửa đổi được Chủ đầu tư chấp thuận); thuyết minh kỹ thuật; các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan; nhật ký công trình, nhật ký ảnh (được trích từ các ảnh chụp kèm theo báo cáo công việc thi công hàng ngày đã gửi cho Chủ đầu tư), kết quả thí nghiệm; biểu mẫu hồ sơ nghiệm thu bàn giao, ...

e) Thành phần nhân sự tham gia nghiệm thu, bàn giao gồm:

- Đại diện Chủ đầu tư.
- Đại diện Nhà tư vấn.
- Đại diện Nhà thầu.

f) Hồ sơ nghiệm thu, bàn giao: theo quy định hiện hành, bao gồm nhưng không giới hạn theo Khoản 8.5 [Hồ sơ thanh toán].

6.4. Chạy thử của công trình (không áp dụng)

6.5. Nghiệm thu, bàn giao công trình và các hạng mục công trình

Sau khi các công việc theo Hợp đồng được hoàn thành, công trình chạy thử (nếu có) đáp ứng yêu cầu của Hợp đồng thì Nhà thầu phải tổ chức và mời đại diện của Chủ đầu tư, Nhà tư vấn thiết kế, Nhà tư vấn, Đơn vị quản lý, vận hành (nếu có) để tiến hành nghiệm thu công trình. Ngày nghiệm thu không được trễ hơn ngày hoàn thành nêu tại Điều 7 [Thời gian và tiến độ thực hiện] Hợp đồng này.

Nhà thầu có trách nhiệm bàn giao công trình cho Chủ đầu tư tiếp quản, vận hành.

Trường hợp công trình chưa đủ điều kiện để nghiệm thu, bàn giao; các bên xác định lý do và nêu cụ thể những công việc mà Nhà thầu phải làm để hoàn thành công trình và được nghiệm thu, nhận bàn giao.

6.6. Trách nhiệm của Nhà thầu đối với các sai sót

a) Bằng kinh phí của mình Nhà thầu phải: Hoàn thành các công việc còn tồn dọng vào ngày đã nêu trong biên bản nghiệm thu, bàn giao trong khoảng thời gian hợp lý mà Chủ đầu tư yêu cầu.

b) Trường hợp không sửa chữa được sai sót:

Nếu Nhà thầu không sửa chữa được các sai sót hay hư hỏng theo yêu cầu của Chủ đầu tư:

- Chủ đầu tư hoặc đại diện của Chủ đầu tư có thể ấn định ngày để sửa chữa các sai sót hay hư hỏng và thông báo cho Nhà thầu biết về ngày này.
- Chủ đầu tư (tuỳ theo lựa chọn) có thể tự tiến hành công việc hoặc thuê Bên thứ 3 thực hiện sửa chữa và mọi chi phí cần thiết để thực hiện việc sửa chữa các sai sót sẽ do Nhà thầu chịu. Nhà thầu sẽ không phải chịu trách nhiệm về công việc sửa chữa nhưng vẫn phải tiếp tục chịu trách nhiệm với nghĩa vụ của mình đối với Công trình theo quy định Hợp đồng.

c) Nếu sai sót hoặc hư hỏng dẫn đến việc Chủ đầu tư bị mất toàn bộ lợi ích từ Công trình hay phần lớn công trình, hay phần lớn Công trình không thể đưa vào sử dụng cho mục đích đã định, khi đó, theo Hợp đồng Nhà thầu sẽ phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho Chủ đầu tư.

d) Nếu sai sót hoặc hư hỏng không thể sửa chữa tốt ngay trên công trường và được Chủ đầu tư đồng ý Nhà thầu có thể chuyển khỏi công trường thiết bị hoặc cấu kiện bị sai sót hay hư hỏng để sửa chữa hoặc thay thế. Thời gian thực hiện sửa chữa, thay thế thiết bị hoặc cấu kiện và thời gian thực hiện các công việc khác do nguyên nhân từ việc sửa chữa, thay thế này sẽ không được xem xét để gia hạn tiến độ Hợp đồng đã cam kết.

6.7. Các kiểm định thêm

Nếu việc sửa chữa sai sót hoặc hư hỏng làm ảnh hưởng đến sự vận hành của Công trình, Chủ đầu tư có ~~thể yêu cầu tiến hành lại bất cứ cuộc kiểm định nào, bao gồm cả các cuộc kiểm định khi hoàn thành và~~ kiểm định sau khi hoàn thành.

Các kiểm định này phải được tiến hành theo các điều kiện được áp dụng cho các kiểm định trước và chi phí kiểm định do Nhà thầu chịu.

6.8 Những nghĩa vụ chưa được hoàn thành

Sau khi đã cấp biên bản nghiệm thu, bàn giao, mỗi bên sẽ phải chịu trách nhiệm hoàn thành các nghĩa vụ vẫn chưa được thực hiện tại thời điểm đó. Hợp đồng vẫn được coi là có hiệu lực đối với nội dung và phạm vi của những nghĩa vụ chưa được hoàn thành.

Điều 7. Thời gian và tiến độ thực hiện Hợp đồng

7.1. Ngày khởi công, thời gian thực hiện Hợp đồng

Ngày khởi công được hiểu là ngày trễ nhất mà nhà thầu phải bắt đầu thực hiện các công việc (bao gồm các công tác chuẩn bị) để có thể hoàn thành Hợp đồng đúng tiến độ quy định theo thông báo của Chủ đầu tư (căn cứ ngày Chủ đầu tư bàn giao mặt bằng).

Nhà thầu sẽ khởi công, tiến hành thi công xây dựng Công trình và hoàn thành toàn bộ công việc theo nội dung của Hợp đồng theo đúng tiến độ yêu cầu mà không được chậm trễ.

7.2.Tiến độ thực hiện Hợp đồng

Nhà thầu phải hoàn thành Công trình và toàn bộ hạng mục công việc tại Phụ lục A của Hợp đồng kể từ ngày khởi công theo quy định tại Khoản 7.1. Thời gian thực hiện toàn bộ các công việc của Gói thầu tại Phân khu số 2 phải hoàn thành vào ngày 31/08/2019.

Nhà thầu phải dự trù về nhân công và thiết bị cho trường hợp phải làm tăng ca vào ban đêm để đảm bảo tiến độ và an toàn lao động.

Nhà thầu bắt buộc phải trình tiến độ thi công, bố trí nhân lực, máy móc thiết bị và tiến độ cung ứng vật tư chi tiết, trước khi triển khai công việc.

7.3. Gia hạn Thời gian hoàn thành

Nhà thầu không được phép gia hạn thời gian thực hiện Hợp đồng ngoại trừ một trong những lý do sau:

a) Có sự thay đổi phạm vi công việc, thiết kế theo yêu cầu của Chủ đầu tư hoặc thời gian chờ nghiệm thu, phê duyệt các chi tiết thiết kế của Chủ Đầu Tư hoặc mặt bằng bị vướng các hạng mục do nhà thầu khác thi công;

b) Do ảnh hưởng của các trường hợp bất khả kháng có ảnh hưởng trực tiếp đến việc thi công của Nhà thầu tại Dự án như: ảnh hưởng của động đất, bão, lũ, lụt, sóng thần, hoả hoạn, địch hoạ hoặc các sự kiện bất khả kháng khác (trời mưa không được coi là trường hợp bất khả kháng);

c) Những nguyên nhân do lỗi của Chủ đầu tư liên quan đến việc chậm bàn giao mặt bằng đối với các khu vực để thực hiện công tác găng theo theo tiến độ Gói thầu;

d) Hoặc nguyên nhân khác được chủ đầu tư chấp thuận.

7.4. Khắc phục tiến độ chậm trễ

Khi tiến độ đã bị chậm hơn so với tiến độ thi công như các bên đã thoả thuận trong Hợp đồng của công việc đó mà không phải do những nguyên nhân đã nêu trong Khoản 7.3 [Gia hạn thời gian hoàn thành], khi đó Nhà thầu tự chịu trách nhiệm về chi phí và công tác liên hệ với các Đơn vị liên quan để được gia hạn hoặc để giải quyết các vấn đề phát sinh khác (nếu có). Trường hợp được chấp thuận, Nhà thầu sẽ trình Chủ đầu tư một bản tiến độ thi công được sửa đổi để Chủ đầu tư xem xét, phê duyệt làm cơ sở thực hiện.

Điều 8. Giá Hợp đồng, tạm ứng và thanh toán

8.1. Giá Hợp đồng

Hình thức hợp đồng là Hợp đồng trọn gói hoặc Hợp đồng đơn giá cố định và khối lượng tạm tính tùy từng hạng mục hoặc tùy thỏa thuận giữa bai Bên.

Giá trị hợp đồng trước thuế : 79.600.000.000 VNĐ

Thuế GTGT 10% : 7.960.000.000 VNĐ

Tổng cộng giá trị sau thuế : 87.560.000.000 VNĐ

(Bằng chữ: *Tám mươi bảy tỷ, năm trăm sáu mươi triệu đồng chẵn.*)

Giá Hợp đồng đã bao gồm Hạ tầng kỹ thuật các tuyến trong phạm vi tuyến: Quốc lộ 19, K1, D2, K2 (chi tiết theo mặt bằng định vị ranh đính kèm), toàn bộ các chi phí để thực hiện công việc theo Hợp đồng, và bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau:

- Công tác Triển khai các bước thiết kế còn lại đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn, pháp luật hiện hành để phục vụ việc xin phép xây dựng, triển khai thi công, hoàn công, đáp ứng yêu cầu của Chủ đầu tư, Cơ quan quản lý vận hành.
- Các công tác chuẩn bị, tổ chức công trường, công tác chung. …, công tác triển khai bản vẽ thi công, triển khai bản vẽ biện pháp thi công, công tác lựa chọn và trình mẫu vật tư, vật liệu thiết bị (nếu có), công tác vận chuyển, biện pháp thi công, văn phòng công trường, an toàn lao động, vệ sinh công trường, bảo hiểm thiết bị, an ninh công trường, huy động và di dời máy móc thiết bị, chi phí dọn dẹp công trường hoàn trả mặt bằng, xử lý công trình xung quanh, chi phí rủi ro do việc thi công ảnh hưởng đến các công trình lân cận, chi phí điện - nước phục vụ thi công, chi phí sử dụng máy phát điện (nếu có), … để phục vụ cho việc thi công hoàn chỉnh Gói thầu.
- Chi phí nhân công, lương cho chuyên gia của Nhà thầu; chi phí vật tư vật liệu máy móc; chi phí quản lý của Nhà thầu; bao gồm cả các chi phí để được cấp các loại giấy phép liên quan đến việc thực hiện các công việc của Nhà thầu (trừ Giấy phép xây dựng), chi phí xin phép bãi đổ chất thải rắn, chi phí đấu nối điện, nước, viễn thông; các chi phí mua các loại bảo hiểm thuộc trách nhiệm của Nhà thầu theo quy định; các chi phí thí nghiệm, kiểm định, thử tải, chạy thử; các chi phí liên quan đến bản quyền;

chi phí tổ chức công trường; thiết lập và di dời phương tiện, thiết bị; chi phí báo cáo; chi phí bãi đổ thải, vận chuyển và xử lý đất thừa, rác, chất thải rắn; chi phí thông tin liên lạc, chi phí văn phòng phẩm, chi phí in ấn, chi phí đi lại, chi phí ăn uống; chi phí lưu trú cho các chuyến đi thăm công trường/dự họp/trình bày, chi phí cần thiết cho việc điều chỉnh/hoàn chỉnh hồ sơ sau các cuộc họp, báo cáo và sau khi có kết quả thẩm tra, thẩm định, xét duyệt; chi phí khác theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành để thực hiện các công việc/thủ tục nghiệm thu đưa công trình/hạng mục công trình vào sử dụng, và bàn giao cho cơ quan quản lý chuyên ngành địa phương; tất cả các loại thuế, lệ phí, phí … và tất cả các loại thuế liên quan đến công việc theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Chi phí công tác đào, đắp, vận chuyển, đổ đất thừa. Vị trí đổ đất nếu thuộc phạm vi khuôn viên dự án sẽ do Chủ đầu tư chỉ định.
- Chi phí vận chuyển cát đắp san nền bổ sung (nếu có), với điều kiện vị trí lấy cát do Chủ đầu tư chỉ định trong vòng bán kính 2km sao với công trường;
- Các công tác tạm do Nhà thầu thực hiện để phục vụ cho gói thầu này sau khi hoàn thành sẽ là tài sản của Chủ đầu tư và Nhà thầu để lại hoặc tháo dỡ dọn dẹp, hoàn trả mặt bằng theo chỉ thị của Chủ đầu tư.
- Toàn bộ các công tác quản lý, giám sát của Nhà thầu, công tác vệ sinh, vệ sinh công nghiệp, lập hồ sơ chất lượng, hồ sơ hoàn công, nghiệm thu, bàn giao và các hồ sơ theo quy định hiện hành.
- Nhà thầu phải thực hiện các công việc khác nhằm đảm bảo sự khớp nối về công việc để nhà thầu khác có thể vào thi công, bất kỳ công việc nào xét thấy cần thiết và được Chủ đầu tư chấp thuận để hoàn thành gói thầu này theo đúng các điều kiện hợp đồng cho dù những công việc đó có hay không được liệt kê trong Bảng giá hợp đồng.

Giá hợp đồng trên được lập trên cơ sở khối lượng tạm tính như Phụ lục A [Bảng giá chi tiết hợp đồng]. Đối với chi phí cho công tác đất sẽ được hai Bên chuẩn xác lại trong quá trình thực hiện trên cơ sở khối lượng thực tế và đơn giá do Nhà thầu trình kèm theo cơ sở giá để Chủ đầu tư xem xét, phê duyệt.

Giá Hợp đồng chỉ được điều chỉnh theo quy định tại Điều 9 [Điều chỉnh giá Hợp đồng].

8.2. Phương thức thanh toán

a) Tạm ứng: Nhà thầu sẽ được tạm ứng số tiền là 10% giá trị hợp đồng sau thuế GTGT, trong vòng 07 ngày làm việc sau khi ký hợp đồng và Chủ đầu tư nhận được

- Giấy đề nghị tạm ứng của Nhà thầu.
- Hồ sơ năng lực của Nhà thầu.
- Sơ đồ tổ chức Ban chỉ huy công trường.
- Chứng thư bảo lãnh tiền tạm ứng (Theo mẫu tại Phụ lục A).
- Quyết định bổ nhiệm chỉ huy trưởng, sơ yếu lý lịch (CV) chỉ huy trưởng, các chứng chỉ hành nghề của chỉ huy trưởng và các bằng cấp kỹ sư giám sát của Nhà thầu theo quy định của Pháp luật hiện hành.
- Hoá đơn thuế GTGT (VAT) hợp lệ;

b) Thanh toán hàng kỳ

- Nhà thầu sẽ được thanh toán đến 90% giá trị tương ứng với khối lượng công việc được nghiệm thu hàng kỳ và khấu trừ 10% giá trị tạm ứng tương ứng với khối lượng nghiệm thu, giá trị tạm ứng được khấu trừ ngay từ kỳ thanh toán đầu tiên và sẽ thu hồi hết 100% khi khối lượng nghiệm thu đạt 80%.
- Thời gian nghiệm thu khối lượng thanh toán: 2 tuần/lần
- Giá trị đề nghị thanh toán hàng kỳ tối thiểu là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

c) Thanh toán quyết toán

Nhà thầu sẽ được thanh toán đến 95% giá trị quyết toán sau khi đã hoàn thành toàn bộ các Công việc theo hợp đồng, hoàn thành các thủ tục nghiệm thu, bàn giao công trình và giá trị quyết toán đã được

Chủ đầu tư ký duyệt. Giá trị giữ lại để bảo hành công trình bằng 5% giá trị quyết toán.

Hoặc Nhà thầu sẽ được thanh toán 100% giá trị quyết toán nếu Nhà thầu phát hành Chứng thư Bảo lãnh bảo hành giá trị tương ứng 5% giá trị quyết toán cho 24 tháng (Chứng thư bảo lãnh cam kết không huỷ ngang và thanh toán vô điều kiện được Chủ đầu tư chấp thuận và phải tuân theo mẫu ở Phụ lục B Hợp đồng này).

d) Thanh toán thuế VAT

Thuế Giá trị gia tăng (VAT) sẽ được Chủ đầu tư thanh toán sau khi Nhà thầu xuất hóa đơn VAT hợp lệ vào thời điểm theo yêu cầu của Chủ đầu tư.

8.3. Thời hạn thanh toán

a) Thời hạn kiểm tra hồ sơ thanh toán:

- Tại công trường: Trong vòng 14 ngày làm việc kể từ ngày Ban chỉ huy công trường Nhà thầu đệ trình hồ sơ thanh toán theo quy định, Ban Quản lý dự án và TVGS của Bên A có trách nhiệm kiểm tra và phản hồi những thiếu sót, hoặc những nội dung chưa đúng quy định và yêu cầu giải trình (nếu có).
- Tại văn phòng Công ty: Sau khi hồ sơ được Ban Quản lý công trường Bên A xác nhận, hồ sơ được chuyển tới văn phòng Công ty Bên A. Thời hạn kiểm tra hồ sơ thanh toán là trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày Nhà thầu đệ trình và phản hồi những nội dung cần giải trình (nếu có).

b) Thời hạn thanh toán: Chủ đầu tư sẽ thanh toán cho Nhà thầu trong vòng 15 ngày làm việc kể từ ngày Chủ đầu tư nhận đủ hồ sơ thanh toán hợp lệ của Nhà thầu tại Văn phòng công ty

8.4. Đồng tiền và hình thức thanh toán

a) Đồng tiền thanh toán: giá hợp đồng sẽ được thanh toán bằng đồng tiền Việt Nam (VNĐ).

b) Hình thức thanh toán: thanh toán bằng hình thức chuyển khoản.

8.5. Hồ sơ thanh toán

a) Hồ sơ thanh toán hàng kỳ gồm 06 bộ:

- Giấy đề nghị thanh toán của nhà thầu;
- Bảng khối lượng và giá trị hoàn thành tương ứng với kỳ thanh toán;
- Hồ sơ nghiệm thu và hồ sơ chất lượng các công việc hoàn thành tương ứng với kỳ thanh toán;
- Các kết quả thí nghiệm vật tư, vật liệu, các chứng chỉ xuất xưởng, chứng nhận chất lượng, chứng chỉ kiểm định chất lượng,...;
- Bản vẽ hoàn công của hạng mục công trình tương ứng với yêu cầu của đợt thanh toán (bổ sung vào kỳ tiếp theo)
- Các chứng từ của tất cả các loại bảo hiểm thuộc trách nhiệm của Nhà thầu (đối với đợt thanh toán số 01);
- Nhật ký Công trình (bộ sao);
- Nhật ký ảnh (được trích từ các ảnh chụp kèm theo báo cáo công việc thi công hàng ngày đã gửi cho Chủ đầu tư);
- Hoá đơn thuế GTGT (VAT) hợp lệ (nếu Chủ đầu tư có yêu cầu);
- Các hồ sơ khác theo yêu đúng quy định pháp luật hiện hành.

Riêng hồ sơ thanh toán hàng kỳ đợt 1, Nhà thầu phải cung cấp thêm các hồ sơ sau:

- Hồ sơ năng lực của Nhà thầu.
- Sơ đồ tổ chức Ban chỉ huy công trường.

- Quyết định bổ nhiệm chỉ huy trưởng, sơ yếu lý lịch (CV) chỉ huy trưởng, các chứng chỉ hành nghề của chỉ huy trưởng và các bằng cấp kỹ sư giám sát của Nhà thầu theo quy định của Pháp luật hiện hành.

b) Hồ sơ thanh quyết toán gồm 06 bộ:

- Giấy đề nghị thanh quyết toán của nhà thầu;
- Bảng khối lượng và giá trị công việc hoàn thành theo hợp đồng (bản chính);
- Bảng khối lượng và giá trị công việc phát sinh (nếu có);
- Hồ sơ quyết toán của Nhà thầu;
- Hồ sơ nghiệm thu và hồ sơ chất lượng các công việc hoàn thành tương ứng với kỳ thanh toán;
- Các kết quả thí nghiệm vật tư, vật liệu, các chứng chỉ xuất xưởng, chứng nhận chất lượng, chứng chỉ kiểm định chất lượng,...;
- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa công trình vào sử dụng theo đúng quy định hiện hành.
- Hồ sơ hoàn công cho công trình;
- Nhật ký Công trình (01 bộ chính + 05bộ sao);
- Nhật ký ảnh;
- Biên bản thanh lý hợp đồng;
- Biên bản cam kết thực hiện bảo hành công trình theo quy định của Hợp đồng;
- Hoá đơn thuế GTGT (VAT) hợp lệ (nếu Chủ đầu tư có yêu cầu);
- Và các hồ sơ liên quan khác.

c) Hồ sơ thanh toán giá trị bảo hành gồm:

- Giấy đề nghị thanh toán của nhà thầu
- Biên bản xác nhận hoàn thành trách nhiệm bảo hành 24 tháng (04 bộ)/ hoặc Bảo lãnh bảo hành có giá trị bằng 5% giá trị quyết toán có hiệu lực trong 24 tháng kể từ ngày bàn giao đưa công trình vào sử dụng.

Điều 9. Điều chỉnh giá hợp đồng

Tổng Giá trị Hợp đồng là một khoản chi phí dựa trên tổng giá và các đơn giá trong bảng giá đính kèm trong hợp đồng này cho toàn bộ Công trình trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng, trừ các trường hợp được phép điều chỉnh theo các quy định dưới đây.

Các đơn giá và mức giá của tất cả các hạng mục (ngoại trừ công tác đất, công tác an toàn và phụ trợ thi công) phải cố định, không thay đổi và không tùy thuộc vào sự điều chỉnh đối với bất cứ sự biến động nào do sự thay đổi (tăng hoặc giảm) về chi phí nhân công, vật liệu, máy móc, bảo hiểm, phí vận chuyển, thuế hải quan, tỷ giá hối đoái và các khoản thuế khác cũng như các khoản tương tự trong toàn bộ thời hạn Hợp đồng trừ trường hợp được phép điều chỉnh như nêu trên.

Định giá đối với công tác phát sinh:

- ✓ Đơn giá trong Hợp đồng có thể được áp dụng để định giá cho bất cứ công việc phát sinh nào. Chủ đầu tư có quyền quyết định hay vận dụng tương ứng các đơn giá đã được chấp thuận này cho bất kỳ công việc phát sinh nào ngoài Hợp đồng hoặc Phụ lục Hợp đồng (nếu có).
- ✓ Nếu trong Bảng giá Hợp đồng hoặc Phụ lục Hợp đồng (nếu có) không có mức giá nào áp dụng được cho công việc phát sinh thì Nhà thầu phải trực tiếp trình tất cả các thông tin về giá có liên quan đến công việc phát sinh theo bảng đơn giá thành phần gồm các chi phí máy móc thiết bị, nhân công và vật tư liên quan đến các công việc đó để Chủ đầu tư xem xét.

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ chung của Chủ đầu tư

10.1. Quyền của Chủ đầu tư

Ngoài các quyền khác đã quy định trong Hợp đồng, Chủ đầu tư còn có quyền yêu cầu khi:

Nếu Chủ đầu tư xét thấy mình có quyền với bất kỳ khoản thanh toán nào theo bất cứ Điều nào hoặc các quy định khác liên quan đến Hợp đồng thì thông báo và cung cấp các chi tiết cụ thể cho Nhà thầu trên cơ sở tuân thủ và phù hợp các quy định của thanh toán và nghiệm thu công trình hiện hành của Nhà nước.

Các thông tin chi tiết xác định cụ thể điều hoặc cơ sở yêu cầu khác và bao gồm chứng từ của số tiền và sự kéo dài mà Chủ đầu tư tự cho mình có quyền được hưởng liên quan đến Hợp đồng. Chủ đầu tư sau đó phải quyết định:

- Số tiền (*nếu có*) mà Chủ đầu tư có quyền yêu cầu Nhà thầu thanh toán;

- Kéo dài (*nếu có*) thời hạn thông báo sai sót.

Chủ đầu tư có thể khấu trừ số tiền này từ bất kỳ khoản nợ hay sẽ nợ nào của Nhà thầu. Chủ đầu tư được quyền trừ hoặc giảm số tiền từ tổng số được xác nhận khoản nợ của Nhà thầu hoặc theo một khiếu nại nào khác đối với Nhà thầu theo khoản này.

Chủ đầu tư có quyền yêu cầu Nhà thầu thay thế bất cứ nhân lực nào ở công trường, kể cả đại diện của Nhà thầu nếu những người đó thiếu năng lực, thiếu hợp tác hoặc có những hành vi sai trái làm ảnh hưởng đến quá trình thực hiện hợp đồng.

Chủ đầu tư được quyền sử dụng các công trình phụ trợ của Nhà thầu và Nhà thầu sẽ để lại công trình sau khi hoàn thành Hợp đồng *(bao gồm hệ thống điện, nước,... của Nhà thầu đã thiết lập trên công trường.)*.

10.2. Nghĩa vụ của Chủ đầu tư

Ngoài các nghĩa vụ khác đã quy định trong Hợp đồng, Chủ đầu tư còn có các nghĩa vụ sau:

Bàn giao toàn bộ mặt bằng xây dựng (mặt bằng thi công của riêng Gói thầu) đủ điều kiện thi công cho Nhà thầu quản lý, sử dụng thi công phù hợp với tiến độ và các thoả thuận của Hợp đồng.

Cử và thông báo bằng văn bản cho nhà thầu về nhân sự chính tham gia quản lý dự án và thực hiện hợp đồng. Phê duyệt đề cương giám sát, các biểu mẫu hồ sơ nghiệm thu hoàn công, thanh quyết toán công trình do nhà thầu lập để Nhà thầu có cơ sở triển khai thực hiện. Trong quá trình thực hiện nếu phát hiện bất hợp lý thì phải điều chỉnh.

Cung cấp kịp thời hồ sơ thiết kế và các tài liệu có liên quan, vật tư (*nếu có*) theo thoả thuận trong Hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan.

Xem xét và chấp thuận kịp thời bằng văn bản các đề xuất liên quan đến thiết kế, thi công của Nhà thầu trong quá trình thi công xây dựng công trình. Nếu trong vòng 03 (ba) ngày làm việc, chủ đầu tư không có bất kỳ văn bản phúc đáp thì Nhà thầu vẫn triển khai thi công như hồ sơ đã được thống nhất phê duyệt tại thời điểm trước đó.

Khi có yêu cầu của Nhà thầu, Chủ đầu tư sẽ cung cấp cho Nhà thầu toàn bộ các số liệu liên quan mà Chủ đầu tư có về điều kiện địa chất, địa chất thủy văn và những nội dung của công tác khảo sát về công trường để phục vụ cho việc thi công của nhà thầu.

Tham gia giám sát nghiệm thu kịp thời theo kế hoạch của Nhà thầu nhằm bảo đảm tiến độ chung của dự án.

Điều 11. Quyền và nghĩa vụ chung của Nhà thầu

11.1. Quyền của Nhà thầu

Được đề xuất với Chủ đầu tư về khối lượng phát sinh ngoài hợp đồng, từ chối yêu cầu thực hiện công việc ngoài phạm vi hợp đồng khi chưa được hai bên thống nhất. Được quyền từ chối các yêu cầu trái pháp luật của Chủ đầu tư.

Được thay đổi các biện pháp thi công nếu được Chủ đầu tư chấp thuận nhằm dẩy nhanh tiến độ, bảo đảm chất lượng, an toàn, hiệu quả Công trình trên cơ sở giá Hợp đồng đã ký kết.

Tiếp cận công trường: Chủ đầu tư phải bàn giao cho Nhà thầu mặt bằng thi công Công trình để Nhà thầu thực hiện Hợp đồng.

11.2. Nghĩa vụ của Nhà thầu

11.2.1. Nghĩa vụ của Nhà thầu về công tác thiết kế

A. Nhiệm vụ Thiết kế chung

Nhà thầu phải thực hiện và chịu trách nhiệm đối với toàn bộ hoạt động thiết kế của và liên quan đến Công trình. Thiết kế phải do các nhà thiết kế có năng lực là các kỹ sư hoặc các nhà chuyên môn có trình độ thực hiện, tuân thủ các tiêu chuẩn (nếu có) được quy định trong Các yêu cầu của Chủ đầu tư và trong mọi trường hợp không thấp hơn các tiêu chuẩn hiện hành của Luật Việt Nam. Trừ phi có quy định khác trong Hợp đồng, Nhà thầu phải nộp cho Chủ đầu tư/Ban quản lý Dự án/Nhà tư vấn duyệt đồng ý tên và các chi tiết của từng người thiết kế và Nhà thầu phụ thiết kế được đề xuất.

Nhà thầu phải đảm bảo rằng Nhà thầu, những người thiết kế của Nhà thầu và các Nhà thầu phụ thiết kế có kinh nghiệm và năng lực cần thiết để thiết kế, có giấy phép hành nghề theo đúng các quy định của Luật Việt Nam. Trong trường hợp Nhà thầu giao cho thầu phụ một phần công việc thiết kế theo hợp đồng thì Thầu phụ này phải có đủ chức năng và năng lực theo quy định hiện hành của Pháp luật và phải được sự đồng ý bằng văn bản của Chủ đầu tư.

Nhà thầu đảm bảo rằng những người thiết kế phải có mặt để tham gia thảo luận với Chủ đầu tư/Ban quản lý Dự án/Nhà tư vấn tại tất cả các thời điểm hợp lý, cho tới ngày hết hạn Thời gian Thông báo Sai sót có liên quan.

Nhà thầu chịu trách nhiệm toàn bộ về thiết kế của Công trình bao gồm trách nhiệm đối với lỗi thiết kế (cho dù tự mình hay do Nhà thầu phụ thực hiện), tính an toàn, tính ổn định, bền vững và công năng sử dụng của Công trình và từng Hạng mục theo Các yêu cầu của Chủ đầu tư trong suốt thời gian sử dụng hoặc tuổi thọ của công trình. Để tránh nhầm lẫn, Chủ đầu tư chỉ chịu trách nhiệm kiểm tra về tính mỹ thuật của thiết kế khi phê duyệt thiết kế và Nhà thầu chịu trách nhiệm về toàn bộ các vấn đề liên quan đến thiết kế. Nếu Nhà thầu tin tưởng một cách hợp lý rằng các yêu cầu của Chủ đầu tư (ngoài Các yêu cầu của Chủ đầu tư) ảnh hưởng xấu đến an toàn, tính ổn định, bền vững của Công trình, Nhà thầu được phép từ chối tuân thủ các yêu cầu này của Chủ đầu tư bằng văn bản chỉ rõ lý do và các chi tiết chứng minh. Nếu Chủ đầu tư không đồng với lý do đưa ra của Nhà thầu, hai Bên sẽ yêu cầu Công ty Kiểm định hoặc đơn vị do hai Bên thoả thuận kiểm định các lý do do Nhà thầu đưa ra bằng chi phí do Nhà thầu chịu trừ trường hợp đơn vị kiểm định xác định lý do Nhà thầu đưa ra là hợp lý thì chi phí kiểm định lại sẽ do Chủ đầu tư chịu.

Nhà thầu đảm bảo rằng tất cả các công việc Nhà thầu thực hiện theo Hợp đồng này phải phù hợp với yêu cầu của Chủ đầu tư và các qui định tại Phụ lục về Phạm vi công việc và Phụ lục về Tiến độ thực hiện công việc và tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành của Việt Nam, tiêu chuẩn nước ngoài được phép áp dụng tại Việt Nam, yêu cầu của Cơ quan phê duyệt, yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền tại địa phương, yêu cầu riêng của ngành và các quy định của pháp luật hiện hành của Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

Thiết kế của Nhà thầu phải do các Kiến trúc sư, kỹ sư và các nhà chuyên môn có đủ điều kiện năng lực, trình độ, kinh nghiệm theo qui định của pháp luật thực hiện, đáp ứng yêu cầu của Dự án và danh sách (kèm lý lịch) của người thiết kế phải được sự phê duyệt bằng văn bản của Chủ đầu tư.

Nhà thầu sẽ thực hiện một cách chuyên nghiệp các công việc được đề cập đến trong hợp đồng này bằng tất cả các kỹ năng phù hợp, sự thận trọng, sự chuyên cần và thích ứng với các yêu cầu của Chủ đầu tư

để hoàn thành Dự án. Nhà thầu sẽ luôn luôn thông báo đầy đủ và kịp thời tất cả các thông tin liên quan đến thiết kế của Dự án cho Chủ đầu tư.

Nhà thầu phải lập kế hoạch/tiến độ đệ trình chủ đầu tư duyệt và thực hiện, trong đó phân định rõ các giai đoạn thiết kế/các bước lập thiết kế kỹ thuật/kỹ thuật thi công, lập tiên lượng dự toán, thuyết minh và tiêu chí kỹ thuật, các giai đoạn thẩm tra/nghiệm thu/phê duyệt và số lượng/chất lượng hồ sơ tương ứng; và phải đáp ứng đúng quy định hiện hành của Bộ xây dựng và Luật pháp.

Nhà thầu có trách nhiệm trình bày và bảo vệ các quan điểm về các nội dung của thiết kế trong các buổi họp trình duyệt của các cấp có thẩm quyền do bên Chủ đầu tư tổ chức.

Nhà thầu sẽ sắp xếp, bố trí nhân lực của mình có kinh nghiệm và năng lực cần thiết như danh sách đã được Chủ đầu tư phê duyệt để phục vụ công tác thiết kế của Dự án.

Nhà thầu phải cam kết rằng, khi có yêu cầu của Chủ đầu tư, Nhà thầu sẽ cử đại diện có đủ thẩm quyền, năng lực để giải quyết các công việc còn vướng mắc tại bất kỳ thời điểm do Chủ đầu tư ấn định (kể cả ngày nghỉ) cho tới ngày hoàn thành và bàn giao Công trình.

Nhà thầu sẽ phải tuân thủ sự chỉ đạo và hướng dẫn của Chủ đầu tư, ngoại trừ những hướng dẫn hoặc yêu cầu trái với luật pháp hoặc không thể thực hiện được.

Nhà thầu có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, tài liệu phục vụ cho các cuộc họp, báo cáo, thẩm định ... với số lượng theo yêu cầu của Chủ đầu tư.

Tất cả sản phẩm cuối cùng khi bàn giao cho Chủ đầu tư phải phù hợp với các quy định Phụ lục hiện hành về thiết kế và các yêu cầu đã thống nhất với Chủ đầu tư, có đủ căn cứ pháp lý và được Chủ đầu tư nghiệm thu. Sản phẩm giao nộp cuối cùng cho Chủ đầu tư là hồ sơ bằng tiếng Việt (và tiếng Anh nếu cần) và đĩa CD lưu trữ tất cả các file mềm bản vẽ thiết kế, thuyết minh tính toán, các file mềm của các phần mềm tính toán có sử dụng, các số liệu đầu vào, đầu ra,...của hồ sơ cả tiếng Việt (và tiếng Anh nếu cần). Tuy nhiên sự phê duyệt này sẽ không làm giảm trách nhiệm của Nhà thầu về thiết kế của mình.

Nhà thầu sẽ xác nhận lại vị trí, cao độ và kích thước của Công trình liên quan đến mặt bằng và công trình hiện trạng.

Hồ sơ thiết kế phải được thẩm định và phê duyệt bởi Chủ đầu tư, Tư vấn thẩm tra thiết kế Cơ quan chức năng có thẩm quyền. Nhà thầu có trách nhiệm đảm bảo hồ sơ thiết kế tuân thủ các quy định hiện hành của Pháp luật và tuân thủ các tiêu chuẩn hiện hành về thiết kế.

Cung cấp đầy đủ các thuyết minh tính toán, bản vẽ được thiết kế theo các quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành để có được sự phê chuẩn từ các cơ quan chức năng. Cung cấp đầy đủ các tài liệu cần thiết để nộp hồ sơ xin phép và giải trình cho các cơ quan chức năng, cơ quan thẩm định,... khi có yêu cầu.

Các phần mềm dùng để tính toán thiết kế phải phù hợp, có bản quyền và hợp pháp.

Công tác thiết kế phải được phê duyệt, nghiệm thu từng giai đoạn đảm bảo tiến độ tổng thể của dự án theo đúng quy định của pháp luật.

Lập và phân tích dự toán theo đơn giá hiện hành.

Giám sát tác giả trong quá trình thi công theo đúng luật định và khi công trường yêu cầu.

Toàn bộ thiết kế phải có bảng tính, thuyết minh. File mềm bản vẽ và thuyết minh phải chứa trong các đĩa CD và giao bản gốc (bản dữ liệu nguồn) cho Chủ đầu tư.

Nhà thầu phải có sơ đồ tổ chức các thành viên tham dự dự án và được phê duyệt bởi Chủ đầu tư. Chủ trì và các thành viên thiết kế phải có lý lịch chuyên môn và các chứng chỉ hành nghề theo đúng luật định hiện hành;

Đảm bảo tải hệ thống, tác động và thông số tính toán phải phù hợp với tiêu chuẩn và quy chuẩn hiện hành. Các hệ thống hoặc kết cấu nâng đỡ phải chịu được tải trọng và tác động sử dụng cần thiết của thiết bị và của gió, động đất theo thông số quy định của tiêu chuẩn, quy phạm phù hợp.

Đảm bảo hình dáng, kích thước của các hệ thống, hạng mục phù hợp với các yêu cầu khối và không gian kiến trúc.

Đảm bảo phương án thiết kế là phương án có tính an toàn, ổn định về mặt chịu lực, tính thẩm mỹ, công năng phù hợp, có chi phí hợp lý, kinh tế và khả thi cho công tác thi công.

Phối hợp với các Nhà tư vấn trong dự án, để phân chia giai đoạn xây dựng và hoàn thành thiết kế trọn vẹn và độc lập cho việc thi công theo các giai đoạn này.

Tham gia và đóng góp như một thành viên trong nhóm thiết kế để tạo ra sự thành công của dự án.

Tham gia các cuộc họp thiết kế kỹ thuật khi có yêu cầu của Chủ đầu tư và đội ngũ Tư vấn thiết kế.

Có trách nhiệm thuyết trình với Cơ quan chức năng khi được yêu cầu bằng chi phí đã bao gồm trong Giá hợp đồng.

Tham gia báo cáo đối với cuộc họp của Nhà tư vấn, Chủ đầu tư nếu có yêu cầu.

Phối hợp với Chủ đầu tư/ Nhà quản lý dự án của Chủ đầu tư trong suốt quá trình thực hiện hồ sơ thiết kế; phối hợp kiểm tra, cải tiến và chỉnh sửa khi có yêu cầu.

Xem xét bất cứ thay đổi thiết kế nào và theo dõi công việc trong suốt quá trình dự án.

B. Tài liệu của Nhà thầu

Tài liệu của Nhà thầu phải bao gồm tài liệu kỹ thuật được quy định trong Các yêu cầu của Chủ đầu tư, được mô tả tại các Phụ lục đính kèm hợp đồng, tài liệu cần thiết để đáp ứng sự phê duyệt theo quy định của pháp luật, và các tài liệu hoàn công, Hướng dẫn vận hành và bảo dưỡng. Trừ phi có quy định khác trong Các yêu cầu của Chủ đầu tư, Tài liệu của Nhà thầu phải được lập bằng tiếng Việt.

Nhà thầu phải chuẩn bị tất cả Tài liệu của Nhà thầu và các tài liệu cần thiết khác để chỉ dẫn cho Nhân lực của Nhà thầu. Nhân lực của Chủ đầu tư có quyền kiểm tra việc chuẩn bị tất cả các tài liệu này bất cứ khi nào trong lúc tài liệu đang được chuẩn bị.

Tài liệu của Nhà thầu phải đáp ứng được yêu cầu của chủ đầu tư, yêu cầu hợp lý của Tư vấn thẩm tra, yêu cầu tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành của Việt Nam, tiêu chuẩn nước ngoài được phép áp dụng tại Việt Nam, yêu cầu của Cơ quan phê duyệt, yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền tại địa phương, yêu cầu riêng của ngành và các quy định của pháp luật hiện hành của Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam. Trường hợp tài liệu của Nhà thầu chưa đạt được các yêu cầu trên, Nhà thầu có trách nhiệm điều chỉnh/hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế bằng chi phí của mình cho đến khi được chấp thuận.

Yêu cầu của một bộ hồ sơ thiết kế, dự toán xây dựng công trình:

Hồ sơ thiết kế kỹ thuật phải phù hợp với thiết kế cơ sở và Dự án đầu tư xây dựng được duyệt và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công phải phù hợp với thiết kế kỹ thuật được duyệt.

Thuyết minh gồm có các nội dung theo quy định tại các Văn bản quy phạm hiện hành về Quản lý chất lượng xây dựng công trình, nhưng phải thể hiện các tính toán và làm rõ phương án lựa chọn kỹ thuật, dây chuyền công nghệ, lựa chọn thiết bị, so sánh các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật kiểm tra các số liệu và làm căn cứ thiết kế; nêu rõ các tiêu chuẩn áp dụng cho thiết kế; các chỉ dẫn kỹ thuật; giải thích những nội dung mà bản vẽ thiết kế chưa thể hiện được, phù hợp với yêu cầu Chủ đầu tư đã đặt ra.

Bản vẽ phải thể hiện chi tiết về các kích thước, thông số kỹ thuật chủ yếu, vật liệu chính đảm bảo đủ điều kiện để lập dự toán xây dựng công trình.

Số lượng hồ sơ bao gồm thuyết minh thiết kế, bản vẽ thiết kế, các file mềm thuyết minh tính toán định dạng PDF và mô hình tính toán bằng Sap2000 hoặc Etabs hoặc Staad, v.v... và được lập thành số bộ quy định cụ thể tại Phụ lục hợp đồng.

Khi các Công việc hoàn tất, tất cả bản vẽ thiết kế, sơ hoạ mô hình, thuyết minh báo cáo, yêu cầu kỹ thuật, bản tính và các tài liệu khác tồn tại dưới bất kỳ hình thức nào được thực hiện bởi các nhân viên

của Nhà thầu hoặc các thầu phụ thiết kế sẽ thuộc quyền sở hữu duy nhất và tuyệt đối của Chủ đầu tư. Nhà thầu phải bàn giao cho Chủ đầu tư tất cả các tài liệu này khi hoàn tất Công việc hay chấm dứt hợp đồng này vì bất kỳ lý do nào. Nhà thầu không được sử dụng lại các tài liệu này cho công trình hay dự án khác.

Chủ đầu tư có quyền sử dụng thương hiệu, Logo, tên hiệu, các hình ảnh của Nhà thầu phụ Thiết kế cho các mục đích quảng cáo trên báo chí, truyền hình, internet, in ấn trong các tài liệu quảng cáo, bán hàng, các công tác phục vụ giao dịch bán hàng khác cho Dự án mà không phải trả thêm bất cứ khoản phí nào cho Nhà thầu.

Nhà thầu phải cam kết rằng các bản vẽ thiết kế, yêu cầu kỹ thuật, các ý tưởng thiết kế, các bản tính và các tài liệu khác do Nhà thầu phụ Thiết kế của Nhà thầu lập và cung cấp cho Chủ đầu tư không vi phạm bản quyền hoặc quyền sở hữu trí tuệ của bất cứ cá nhân hoặc bên thứ ba nào.

Chủ đầu tư sẽ không chịu trách nhiệm hoặc hậu quả nào từ việc khiếu nại rằng bất cứ bản vẽ, thuyết minh tính toán, báo cáo, chi tiết thiết kế, hoặc các tài liệu khác theo Hợp đồng này đã vi phạm bản quyền hay quyền sở hữu trí tuệ của một cá nhân hay bên thứ ba nào khác. Trong trường hợp việc vi phạm bản quyền hay quyền sở hữu trí tuệ dẫn đến thiết kế của Nhà thầu không được quyền sử dụng, Nhà thầu phải bồi thường các thiệt hại có liên quan cho Chủ đầu tư như chi phí thuê đơn vị thiết kế khác, chi phí gia tăng do sự chậm trễ tiến độ, chi phí đã thi công các hạng mục từ các thiết kế do Nhà thầu giao nộp,...

Ngoại trừ những nhiệm vụ được Chủ đầu tư yêu cầu, Nhà thầu không được phép tiết lộ cho bên thứ ba nào về công việc của mình hoặc bất cứ thông tin nào liên quan đến Dự án mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Chủ đầu tư.

C. Những Tiêu chuẩn và các Quy định Kỹ thuật

Công tác thiết kế, các Tài liệu của Nhà thầu, công tác thi công và hoàn thành Công trình sẽ phải tuân thủ tối thiểu theo những tiêu chuẩn kỹ thuật của Việt Nam, luật xây dựng, và luật môi trường, các Luật hiện hành áp dụng cho các sản phẩm được tạo ra từ Công việc, và các tiêu chuẩn khác được nêu rõ trong Các yêu cầu của Chủ đầu tư, được áp dụng cho Công trình hoặc do các Luật hiện hành quy định.

Tất cả những Luật này, đối với Công trình và mỗi Hạng mục phải là những Luật hiện hành tại thời điểm khi Công trình hay Hạng mục được Chủ đầu tư nghiệm thu theo Điều 10 [Nghiệm thu của Chủ đầu tư]. Các điều khoản tham chiếu trong Hợp đồng về các tiêu chuẩn được ban hành sẽ được hiểu là những điều khoản tham chiếu tới phiên bản được áp dụng vào Ngày Bắt đầu, trừ phi có quy định khác.

D. Tài liệu hoàn công

Nhà thầu phải lập Hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành.

Ngoài ra, Nhà thầu phải cung cấp cho Chủ đầu tư/Ban quản lý Dự án/Nhà tư vấn các bản vẽ hoàn công của Công trình, cho thấy tất cả Công trình như đã được thi công, trình những bản vẽ đó cho Chủ đầu tư để xem xét. Nhà thầu sẽ phải có được sự đồng ý của Chủ đầu tư/Ban quản lý Dự án/Nhà tư vấn về kích cỡ, hệ thống tham chiếu và các chi tiết liên quan khác của các bản vẽ.

Nhà thầu bằng chi phí của mình cũng phải cung cấp đúng và đủ số lượng bản vẽ hoàn công và hồ sơ nghiệm thu theo yêu cầu của Luật hiện hành và thực hiện các việc có liên quan khác của Nhà thầu nhằm hỗ trợ Chủ đầu tư trong việc để hoàn tất các thủ tục hoàn công cho Công trình. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm nộp hồ sơ cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn công.

Trong vòng 01 tháng kể từ ngày hoàn tất thực tế Công trình, Nhà thầu phải nộp cho Chủ đầu tư/Ban quản lý Dự án/Nhà tư vấn để phê duyệt: (i) Bản vẽ hoàn công với đầy đủ chi tiết do Chủ đầu tư đề ra để vận hành, bảo trì, tháo dỡ, lắp đặt lại, điều chỉnh và sửa chữa bộ phận này của Công trình; (ii) Các tài liệu chỉ dẫn, quy trình vận hành và bảo trì cho hạng mục công việc đó theo yêu cầu hợp của Chủ đầu tư; (iii) Thông tin về thiết kế và kỹ thuật đó và hồ sơ ghi chép thực hiện liên quan đến Hạng mục công việc đó theo yêu cầu hợp của Chủ đầu tư và trong Nhật ký công trường.

E. Hướng dẫn Vận hành và Bảo dưỡng

Công trình sẽ không được coi là hoàn thành để nghiệm thu cho đến khi Chủ đầu tư/Ban quản lý Dự án/Nhà tư vấn đã nhận được những tài liệu hướng dẫn chi tiết cuối cùng về vận hành và bảo dưỡng và những tài liệu hướng dẫn khác đối với Thiết bị và các phần khác của Công trình.

F. Lỗi thiết kế

Nếu phát hiện ra trong tài liệu của Nhà thầu có các lỗi, bỏ sót, không rõ ràng, không nhất quán hay không đầy đủ, hoặc có khiếm khuyết, Nhà thầu phải chịu mọi chi phí cho việc sửa chữa các lỗi này cũng như các Công trình phải được sửa chữa bằng chi phí của Nhà thầu và Nhà thầu sẽ không được phép gia hạn thời gian hoàn thành cho dù đã có sự chấp thuận hoặc đồng ý theo Điều này

11.2.2. Nghĩa vụ của Nhà thầu về công tác thi công.

Nhà thầu phải cung cấp nhân lực, vật liệu, máy móc, thiết bị thi công và các điều kiện liên quan khác đủ số lượng và chủng loại theo Hợp đồng để thực hiện các công việc theo nội dung Hợp đồng đã ký kết.

Nhà thầu phải tự bảo quản toàn bộ vật tư, thiết bị của Nhà thầu tại công trường, bao gồm cả các vật tư được vận chuyển đến công trường đã được nghiệm thu trước khi đưa vào sử dụng. Trường hợp xảy ra mất mát, hao hụt, Nhà thầu phải tự chịu trách nhiệm và phải cung cấp lại vật tư, thiết bị mới theo tiêu chuẩn kỹ thuật của Dự án.

Nhà thầu chịu trách nhiệm về việc kiểm tra lại toàn bộ kích thước, cao trình thể hiện trên các bản vẽ, đảm bảo phát hiện mọi sai sót nếu có, và hiểu rõ hồ sơ thiết kế/khảo sát/định vị trước khi bắt đầu công việc.

Nhà thầu phải thi công xây dựng Công trình đúng thiết kế, tiêu chuẩn Dự án, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ.

Nhà thầu phải cung cấp cho Chủ đầu tư giấy kiểm định an toàn cho của các máy móc, thiết bị để thực hiện công việc trước khi tập kết đến công trường.

Nhà thầu phải lập biện pháp tổ chức thi công, nhật ký ảnh hàng tuần và ảnh các cấu kiện bị che khuất, ghi nhật ký thi công xây dựng công trình, lập hồ sơ thanh toán, lập hồ sơ hoàn công, lập quyết toán Hợp đồng, thí nghiệm vật liệu, kiểm định thiết bị, xây dựng theo đúng quy định của Hợp đồng và quy định của pháp luật hiện hành.

Nhà thầu phải bảo mật các thông tin chi tiết trong hợp đồng, ngoại trừ trường hợp cần thiết để thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp đồng hoặc để tuân thủ luật áp dụng. Nhà thầu không được công bố, không cho phép công bố hoặc không được tiết lộ những chi tiết của công trình, thông tin dự án, thông tin của tất cả các bên tham gia dự án, ... trong bất kỳ một giấy tờ gì về thương mại, kỹ thuật, phát ngôn ... trong bất cứ nơi nào nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của Chủ đầu tư. Nhà thầu, nhân viên, công nhân hoặc bất kỳ bên nào khác liên quan của Nhà thầu không được phát ngôn, truyền thông, hoặc bất cứ hành động nào gây ảnh hưởng đến dự án, đến các bên liên quan dự án hoặc cộng đồng, xã hội. Trong trường hợp Nhà thầu vi phạm các điều kiện này thì Nhà thầu phải tự chịu trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại do vi phạm này gây ra.

Nhà thầu cần phải tuân theo chỉ thị của Ban Quản lý Dự án, phải phối hợp với các nhà thầu khác trong việc thực hiện các công việc của Hợp đồng theo trình tự và thời gian phù hợp với kế hoạch thi công tổng thể của Ban Quản lý Dự án để hoàn thành công việc đúng thời hạn.

Nhà thầu phải liên hệ và làm việc với các cơ quan chức năng, cấp chính quyền để thực hiện Hợp đồng này khi cần.

Nhà thầu phải có trách nhiệm bảo đảm sự an toàn của các Công trình ngầm hiện hữu tại khu vực thi công, các Công trình hiện hữu tại các khu vực đang thi công và khu vực lân cận.

Nhà thầu chịu trách nhiệm khôi phục lại hiện trạng ban đầu của vỉa hè, đường lộ, các Công trình hiện hữu lân cận mà Nhà thầu gây hư hỏng trong quá trình thi công.

Nhà thầu phải đảm bảo về công tác an toàn lao động, phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường theo đúng quy định hiện hành của nhà nước Việt Nam.

Nhà thầu phải có trách nhiệm vận chuyển đất đi đổ đúng nơi quy định, tuân theo chỉ thị của Ban quản lý dự án.

Nhà thầu phải có trách nhiệm chỉnh sửa bất kỳ khiếm khuyết nào phát sinh trong suốt thời gian bảo hành công trình. Nhà thầu phải thực hiện việc sửa chữa mọi khiếm khuyết cho đến khi phát hành Biên bản xác nhận hoàn thành trách nhiệm bảo hành.

Nhà thầu phải tự chịu trách nhiệm trước Pháp luật về sản phẩm xây dựng của mình.

Nhà thầu chịu trách nhiệm trước Pháp luật về điều kiện năng lực hoạt động trong lĩnh vực xây dựng.

Nhà thầu phải trả lời bằng văn bản các đề nghị hay yêu cầu của Chủ đầu tư trong khoảng thời gian 03 ngày làm việc, nếu trong khoảng thời gian này mà Nhà thầu không trả lời thì được coi như Nhà thầu đã chấp nhận đề nghị hay yêu cầu của Chủ đầu tư.

Nhà thầu phải chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, ổn định và an toàn của mọi thao tác trên công trường và mọi biện pháp thi công.

Nhà thầu phải lập phương án dự phòng để đảm bảo việc thi công đúng tiến độ quy định.

Nhà thầu phải tuân thủ sự hướng dẫn của Ban QLDA trong việc thực hiện hợp đồng theo trình tự và thời gian phù hợp với tổng tiến độ của Chủ đầu tư để hoàn thành công việc của Hợp đồng đúng thời hạn.

Nhà thầu không được chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng dưới bất cứ hình thức nào cho Bên thứ ba mà không được sự chấp thuận của Chủ đầu tư.

Có trách nhiệm khắc phục hậu quả kịp thời nếu để xảy ra các sai phạm do lỗi của Nhà thầu gây ra trong quá trình thi công.

Nhà thầu phải, bằng chi phí của mình, chịu trách nhiệm hoàn toàn trong công tác dọn dẹp các loại rác thải, bảo vệ môi trường và để phòng cháy nổ, dọn khỏi công trường tất cả các thiết bị thi công của Nhà thầu, vật liệu còn thừa, phế thải, rác và phải làm vệ sinh sạch sẽ khu vực thi công trước khi bàn giao.

Nhà thầu phải mua bảo hiểm trách nhiệm đối với bên thứ ba, bảo hiểm cho công trình tạm, máy móc, thiết bị thi công, bảo hiểm cho nhân viên, công nhân của Nhà thầu và các bảo hiểm cần thiết khác và nộp các chứng từ cho Chủ đầu tư kể từ ngày Nhà thầu thi công các hạng mục cụ thể trên công trường. Chủ đầu tư không phải chịu trách nhiệm hoặc bị liên đới trước các thiệt hại hoặc đền bù cho người lao động hoặc bất kỳ người nào do Nhà thầu hoặc Nhà thầu phụ thuê mướn.

Nhà thầu luôn luôn phải đảm bảo tránh cho Chủ đầu tư khỏi tất cả các khiếu nại, trách nhiệm pháp lý, các phí tổn, chi phí và thất thoát phải gánh chịu hay mắc phải mà những việc này có thể phát sinh do hoặc liên quan đến bất cứ sai sót do lỗi của Nhà thầu.

Đối với việc lưu trú của nhân sự tại công trường (nếu được phép), Nhà thầu cần phải bố trí chỗ ở tại khu vực thích hợp và nêu rõ số lượng tối đa nhân sự cần lưu trú tại công trường đồng thời chịu trách nhiệm về việc đăng ký thủ tục hợp pháp với chính quyền địa phương nếu được sự chấp thuận của Chủ Đầu tư và Nhà Tư vấn Quản lý dự án.

Văn phòng công trường (bao gồm phòng họp công trường), trang bị và dịch vụ cho nhân viên của Nhà thầu; tất cả các thiết bị văn phòng khác, chỗ ở tại công trường, các dịch vụ tại công trường, nhà vệ sinh, kệ, các dụng cụ sơ cứu, điện thoại, máy fax, máy photocopy, máy in, vi tính, khu chứa vật tư, cầu rửa xe, sàn thao tác phụ vụ thi công… theo yêu cầu của Nhà thầu để hoàn thành công trình sẽ do Nhà thầu cung cấp.

Đối với các hạng mục phụ trợ thi công tại công trường *(bao gồm hệ thống điện, nước,... của Nhà thầu đã thiết lập trên công trường),* Nhà thầu sẽ bàn giao lại cho Chủ đầu tư quản lý và sử dụng sau khi hoàn thành Hợp đồng.

Văn phòng công trường cho Chủ đầu tư và Tư vấn giám sát (nếu cần), Nhà thầu sẽ để lại Dự án sau khi hoàn thành Hợp đồng này.

11.3. Nhân lực của Nhà thầu

Nhà thầu cam kết nhân sự tham gia thi công tại công trường có năng lực đáp ứng quy mô và phạm vi công việc theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và điều kiện Hợp đồng.

Nhân lực của Nhà thầu phải có trình độ chuyên môn, kỹ năng và kinh nghiệm phù hợp về nghề nghiệp, công việc của thực hiện trong Gói thầu. Chủ đầu tư có thể yêu cầu Nhà thầu sa thải (*hay tác động để sa thải*) bất cứ nhân lực nào ở công trường hay công trình, kể cả đại diện của Nhà thầu nếu những người đó: có thái độ sai trái hoặc thiếu cẩn thận; thiếu năng lực hoặc bất cẩn; không tuân thủ bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng; gây phương hại đến an toàn, sức khoẻ hoặc bảo vệ môi trường.

Khi đó trong vòng **02 ngày**, Nhà thầu sẽ chỉ định một người khác thích hợp để thay thế. Nhà thầu phải luôn đảm bảo trật tự, an toàn cho người và tài sản trên công trường.

11.4. Báo cáo về nhân lực và thiết bị của Nhà thầu

Nhà thầu phải trình cho Chủ đầu tư những chi tiết về số lượng nhân lực tối thiểu, thiết bị chủ yếu của Nhà thầu trên công trường và tất cả phải được Chủ đầu tư kiểm tra, phê duyệt trước khi tiến hành thi công.

11.5. Hợp tác

Nhà thầu phải có trách nhiệm thực hiện việc hợp tác trong công việc đối với: nhân lực của Chủ đầu tư; các nhà thầu khác do Chủ đầu tư thuê;

Các dịch vụ cho những người này và các nhà thầu khác có thể bao gồm việc sử dụng thiết bị của Nhà thầu, các Công trình tạm hoặc việc bố trí đường vào công trường là trách nhiệm của Nhà thầu.

Nhà thầu phải chịu trách nhiệm về các hoạt động thi công xây lắp của mình trên công trường, phải phối hợp các hoạt động của mình với hoạt động của các nhà thầu khác ở trên công trường.

11.6. Định vị các mốc

Nhà thầu sẽ chịu trách nhiệm về việc định vị đúng tất cả các hạng mục của công trình và phải điều chỉnh sai sót về vị trí, cao độ, kích thước hoặc căn tuyến của công trình.

Chủ đầu tư sẽ phải chịu trách nhiệm về bất kỳ sai sót nào về việc cung cấp thông tin các điểm mốc, cao trình chuẩn, nhưng Nhà thầu phải kiểm chứng độ chính xác của chúng trước khi sử dụng.

Trường hợp, Nhà thầu bị chậm trễ và phải chịu chi phí mà không phải do lỗi của mình gây ra, thì Nhà thầu sẽ thông báo cho Chủ đầu tư và có quyền thực hiện theo Điều 21 của Hợp đồng [Khiếu nại và xử lý các tranh chấp].

11.7. Điều kiện về công trường

Nhà thầu được coi là đã kiểm tra và xem xét công trường, khu vực xung quanh công trường, các số liệu và thông tin có sẵn nêu trên, và đã được thoả mãn trước khi nộp thầu, bao gồm:

a) Địa hình của công trường, bao gồm cả các điều kiện địa chất công trình;

b) Hiện trạng đường dây điện bên trên vị trí thi công, các điều kiện làm việc an toàn dưới đường dây;

c) Điều kiện địa chất thủy văn và khí hậu;

d) Mức độ và tính chất của công việc và vật liệu cần thiết cho việc thi công, hoàn thành Công trình và sửa chữa sai sót.

e) Các quy định của pháp luật về lao động;

f) Các yêu cầu của Nhà thầu về đường vào, ăn, ở, phương tiện, nhân lực, điều kiện giao thông, nước và các dịch vụ khác.

Nhà thầu được coi là đã thoả mãn về tính đúng và đủ của điều kiện công trường để xác định giá hợp đồng.

Nếu Nhà thầu gặp phải các điều kiện địa chất bất lợi mà Nhà thầu cho là không lường trước được, thì Nhà thầu phải thông báo cho Chủ đầu tư biết một cách sớm nhất có thể. Thông báo này sẽ mô tả các điều kiện địa chất sao cho Chủ đầu tư có thể kiểm tra được và phải nêu lý do tại sao Nhà thầu coi các điều kiện địa chất đó là không lường trước được. Nhà thầu phải tiếp tục thi công xây dựng công trình, sử dụng các biện pháp thoả đáng và hợp lý và thích ứng với điều kiện địa chất đó, và phải tuân theo bất kỳ chỉ dẫn nào mà Chủ đầu tư có thể đưa ra. Nếu một chỉ dẫn tạo ra sự thay đổi, thì áp dụng theo Điều 19 của Hợp đồng [Rủi ro và bất khả kháng].

11.8. Đường đi và phương tiện

Nhà thầu phải chịu toàn bộ chi phí và lệ phí cho các quyền về đường đi lại chuyên dùng hoặc tạm thời mà Nhà thầu cần có, bao gồm lối vào công trường. Nhà thầu cũng phải có thêm các phương tiện khác bên ngoài công trường cần cho công việc bằng sự chịu rủi ro và kinh phí của mình.

Nhà thầu phải nỗ lực để tránh làm hư hỏng đường hoặc cầu do việc sử dụng, đi lại của Nhà thầu hoặc người của Nhà thầu gây ra. Những nỗ lực này phải bao gồm việc sử dụng đúng các phương tiện và tuyến đường thích hợp.

Trừ khi được quy định khác trong các điều kiện và điều khoản này:

a) Nhà thầu không được sử dụng và chiếm lĩnh toàn bộ đường đi, vỉa hè bất kể nó là công cộng hay thuộc quyền kiểm soát của Chủ đầu tư hoặc những người khác.

b) Nhà thầu *(trong quan hệ giữa các bên)* sẽ phải chịu trách nhiệm sửa chữa nếu Nhà thầu làm hỏng khi sử dụng các tuyến đường đó;

c) Nhà thầu phải cung cấp các biển hiệu, biển chỉ dẫn cần thiết dọc tuyến đường và phải xin phép nếu các cơ quan liên quan yêu cầu cho việc sử dụng các tuyến đường, biển hiệu, biển chỉ dẫn;

d) Chủ đầu tư không chịu trách nhiệm về bất cứ khiếu nại nào có thể nảy sinh từ việc sử dụng hoặc các việc liên quan khác đối với các tuyến đường đi lại;

d) Chủ đầu tư không bảo đảm sự thích hợp hoặc sẵn có các tuyến đường riêng biệt nào;

e) Chi phí do sự không thích hợp hoặc không có sẵn các tuyến đường cho yêu cầu sử dụng của Nhà thầu, sẽ do Nhà thầu chịu.

11.9. Vận chuyển vật tư thiết bị

Trừ khi có quy định khác:

a) Nhà thầu phải thông báo cho Chủ đầu tư không muộn hơn 03 ngày, trước ngày mà vật tư, thiết bị được vận chuyển tới công trường (bao gồm cả đóng gói, bốc xếp hàng, vận chuyển, nhận, dỡ hàng, lưu kho và bảo vệ vật tư thiết bị);

b) Nhà thầu phải bồi thường và gánh chịu thiệt hại cho Chủ đầu tư đối với các hư hỏng, mất mát và chi phí (kể cả lệ phí và phí tư pháp) do việc vận chuyển vật tư thiết bị của Nhà thầu.

11.10. Thiết bị Nhà thầu

Nhà thầu phải chịu trách nhiệm đối với toàn bộ vật tư, thiết bị của mình. Khi được đưa tới công trình, thiết bị của Nhà thầu phải dùng riêng cho việc thi công công trình. Nhà thầu không được di chuyển ra khỏi công trường bất kỳ một loại thiết bị chủ yếu nào nếu không được sự đồng ý của Chủ đầu tư. Tuy nhiên, không yêu cầu phải có sự đồng ý của Chủ đầu tư đối với các xe cộ vận chuyển vật tư thiết bị hoặc nhân lực của Nhà thầu ra khỏi công trường.

11.11. Thiết bị và vật liệu do Chủ đầu tư cấp (*nếu có*)

Nhà thầu phải chịu trách nhiệm đối với vật tư, thiết bị được Chủ đầu tư cung cấp trong thời gian Nhà thầu sử dụng và quản lý.

Khi được Chủ đầu tư cung cấp các "thiết bị và vật liệu do Chủ đầu tư cung cấp", Nhà thầu phải kiểm tra những thiết bị và vật liệu này xác nhận và chịu hoàn toàn trách nhiệm bảo quản và giám sát trong quá trình sử dụng và bàn giao lại cho Chủ đầu tư đối với những thiết bị chỉ phục vụ thi công công trình và không đưa vào công trình.

11.12. Hoạt động của Nhà thầu trên công trường

Nhà thầu phải giới hạn các hoạt động của mình trong phạm vi công trường và khu vực bổ sung mà Nhà thầu có và được Chủ đầu tư đồng ý là nơi làm việc. Nhà thầu phải có sự chú ý cần thiết để giữ cho thiết bị của Nhà thầu và nhân lực của Nhà thầu chỉ hoạt động trong phạm vi công trường và các khu vực bổ sung và giữ cho không lấn sang khu vực lân cận. Trong thời gian thi công công trình, Nhà thầu phải giữ cho công trường không có các cản trở không cần thiết, và phải cất giữ hoặc sắp xếp thiết bị hoặc vật liệu thừa của mình. Nhà thầu phải dọn sạch rác và dỡ bỏ Công trình tạm ra khỏi công trường khi không cần nữa.

Sau khi biên bản nghiệm thu Công trình đã được cấp, Nhà thầu phải dọn sạch và đưa ra khỏi công trường tất cả thiết bị của Nhà thầu, nguyên vật liệu thừa, phế thải xây dựng, rác thải và Công trình tạm (nếu có và Chủ đầu tư yêu cầu). Nhà thầu phải đảm bảo công trường và Công trình trong trạng thái sạch sẽ và an toàn. Tuy nhiên, Nhà thầu có thể để lại công trường, trong giai đoạn thông báo sai sót, những vật tư thiết bị cần để Nhà thầu hoàn thành nghĩa vụ theo Hợp đồng.

Nếu tất cả những vật tư thiết bị này không được dọn khỏi công trường trong vòng 07 ngày sau khi Chủ đầu tư cấp biên bản nghiệm thu, bàn giao; Chủ đầu tư có thể bán hoặc thải bỏ vật tư thiết bị, số tiền thu được từ việc bán vật tư thiết bị sẽ trả cho Nhà thầu sau khi đã thanh toán các chi phí phát sinh cho Chủ đầu tư.

11.13. Các vấn đề khác có liên quan

Tất cả các cổ vật, đồng tiền, đồ cổ hoặc các di vật khác hoặc các hạng mục địa chất hoặc khảo cổ được tìm thấy trên công trường sẽ được đặt dưới sự bảo quản và thẩm quyền của Chủ đầu tư. Nhà thầu phải chú ý không cho người của mình hoặc người khác lấy đi hoặc làm hư hỏng các đồ vật tìm thấy này.

Khi phát hiện ra những đồ vật này, Nhà thầu phải thông báo ngay cho Chủ đầu tư để hướng dẫn giải quyết. Nếu Nhà thầu gặp phải sự chậm trễ và phải chịu chi phí để thực hiện hướng dẫn, Nhà thầu phải thông báo cho Chủ đầu tư và có quyền theo Điều 21 của Hợp đồng [Khiếu nại và xử lý các tranh chấp].

Điều 12. Quyền và nghĩa vụ của Ban Quản lý dự án/ Tư vấn giám sát

12.1. Quyền của Ban Quản lý dự án/ Tư vấn giám sát

Ban Quản lý dự án/ Tư vấn giám sát là Người sẽ thực hiện các nhiệm vụ do Chủ đầu tư giao và các quy định cụ thể theo quy định của pháp luật. Ban Quản lý dự án/ Tư vấn giám sát có thể bao gồm những cá nhân có trình độ chuyên môn phù hợp và có đủ năng lực để thực hiện những công việc này.

Trừ khi được nêu khác đi trong điều kiện này thì:

a) Bất kỳ sự chấp thuận, kiểm tra, xác nhận, đồng ý, xem xét, giám sát, thông báo, yêu cầu, hoặc hành động tương tự nào của Ban Quản lý dự án/ Tư vấn giám sát (bao gồm cả trường hợp không có sự phản đối) cũng không hề miễn cho Nhà thầu khỏi bất kỳ trách nhiệm nào theo Hợp đồng, bao gồm cả trách nhiệm đối với các sai sót, bỏ sót, không nhất quán và không tuân thủ đúng.

b) Danh sách tổ tư vấn và chức danh các vị trí, mẫu đăng ký chữ ký, quy chế phối hợp với nhà thầu khi thực hiện phải được phê duyệt và thông báo tới nhà thầu và các bên liên quan trước khi thực hiện công việc.

12.2. Trách nhiệm của Ban Quản lý dự án / Tư vấn giám sát

Giám sát chất lượng thi công xây dựng Công trình

Nội dung giám sát chất lượng thi công xây dựng Công trình thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng Công trình xây dựng.

Điều 13. Nhà thầu phụ

13.1 Khi ký hợp đồng với nhà thầu phụ, Nhà thầu phải thực hiện các quy định sau:

a) Đối với các nhà thầu phụ không có trong danh sách thầu phụ kèm theo hợp đồng thì phải được Chủ đầu tư chấp thuận.

b) Nhà thầu phải chịu trách nhiệm trước Chủ đầu tư về tiến độ, chất lượng, an toàn lao động, bảo vệ môi trường và sai sót của mình và các công việc khác do các Nhà thầu phụ thực hiện.

c) Nhà thầu không được giao lại toàn bộ công việc theo Hợp đồng cho Nhà thầu phụ thực hiện. Phạm vi khối lượng công việc giao cho nhà thầu phụ cũng không được vượt quá 30% khối lượng gói thầu.

13.2 Nhà thầu phụ do Chủ đầu tư chỉ định

a) Nhà thầu phụ do Chủ đầu tư chỉ định là một nhà thầu được Chủ đầu tư chỉ định cho Nhà thầu thuê làm Nhà thầu phụ để thực hiện một số phần việc chuyên ngành có yêu cầu kỹ thuật cao hoặc khi Nhà thầu không đáp ứng được tiến độ thực hiện hợp đồng sau khi Chủ đầu tư đã yêu cầu.

b) Nhà thầu có quyền từ chối Nhà thầu phụ do Chủ đầu tư chỉ định nếu công việc của Nhà thầu đang thực hiện vẫn tuân thủ đúng các thỏa thuận trong Hợp đồng hoặc có đầy đủ cơ sở cho rằng Nhà thầu phụ do Chủ đầu tư chỉ định không đáp ứng được các yêu cầu của Hợp đồng.

Điều 14. An toàn lao động, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ

14.1. An toàn lao động

a) Nhà thầu thi công xây dựng phải lập các biện pháp an toàn cho người và công trình trên công trường xây dựng, kể cả các công trình phụ cận.

b) Biện pháp an toàn, nội quy về an toàn lao động phải được thể hiện công khai trên công trường xây dựng để mọi người biết và chấp hành; những vị trí nguy hiểm trên công trường phải bố trí người hướng dẫn, cảnh báo dề phòng tai nạn.

c) Các bên có liên quan phải thường xuyên kiểm tra giám sát công tác an toàn lao động trên công trường. Khi phát hiện có vi phạm về an toàn lao động thì phải đình chỉ thi công xây dựng. Tổ chức, cá nhân để xảy ra vi phạm về an toàn lao động thuộc phạm vi quản lý của mình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

d) Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm đào tạo, hướng dẫn, phổ biến các quy định về an toàn lao động cho người lao động của mình. Đối với các công việc yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động thì người lao động phải có giấy chứng nhận đào tạo về an toàn lao động.

e) Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm cấp đầy đủ các trang bị bảo hộ lao động, an toàn lao động cho người lao động.

f) Nhà thầu phải thi công hệ thống chống sét tạm phục vụ thi công công trình. Hệ thống phải đảm bảo tuân thủ các quy định, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.

g) Nhà thầu phải có các thiết bị y tế sơ cứu tại công trường để sử dụng ngay khi có sự cố về an toàn lao động.

h) Nhà thầu luôn luôn phải đảm bảo tránh cho Chủ đầu tư khỏi tất cả các khiếu nại, trách nhiệm pháp lý, các phí tổn, chi phí và thất thoát phải gánh chịu hay mắc phải mà những việc này có thể phát sinh do hoặc liên quan đến bất cứ sai sót. Chủ đầu tư không phải chịu trách nhiệm hoặc bị liên đới trước các thiệt hại hoặc đền bù mà Nhà thầu gây ra hoặc thực hiện đối với người lao động của bất kỳ bên nào hoặc bất kỳ người nào tại công trường Dự án.

Khi có sự cố về an toàn lao động, nhà thầu thi công xây dựng và các bên có liên quan có trách nhiệm tổ chức xử lý và báo cáo cơ quan quản lý nhà nước về an toàn lao động theo quy định của pháp luật đồng thời chịu trách nhiệm khắc phục và bồi thường những thiệt hại do Nhà thầu không bảo đảm an toàn lao động gây ra.

Nhà thầu vi phạm về an toàn lao động, bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ sau khi đã được nhắc nhở, yêu cầu khắc phục bằng văn bản của Chủ đầu tư thì Nhà thầu phải chịu mọi chi phí để khắc phục, sửa chữa toàn bộ nội dung vi phạm trong vòng 24 giờ. Nếu Nhà thầu tái phạm các quy định trên và sau 24 giờ không khắc phục triệt để thì Nhà thầu phải chịu mức phạt do Chủ đầu tư quy định. Dưới đây là các bảng biểu hướng dẫn mức độ phạt khi vi phạm Nội Quy an Toàn lao động:

Xử phạt đối với Công nhân

Các lỗi vi phạm	Mức xử phạt đối với vi phạm lần thứ nhất	Mức xử phạt đối với vi phạm lần thứ hai	Mức xử phạt đối với vi phạm từ lần thứ ba trở đ
Không đội nón hoặc đội nón không móc quai nón	Nhắc nhở	Cảnh cáo	Phạt 100.000VND
Mang dép hoặc mang giày nhưng dạp phần gót	Nhắc nhở	Cảnh cáo	Phạt 100.000VND
Hút thuốc không ở chỗ quy định	Nhắc nhở	Cảnh cáo	Phạt 100.000VND
Đi vệ sinh không đúng nơi quy định	Cảnh cáo	Phạt 100.000VND	Phạt 200.000VND
Làm việc từ độ cao 2m trở lên mà không có dây an toàn hoặc có dây an toàn nhưng không móc vào vị trí bảo hiểm	Cảnh cáo	Phạt 100.000VND	Phạt 200.000VND
Uống rượu, bia, đánh nhau, ăn cắp, tổ chức hoặc tham gia đánh bài, đánh bạc trong phạm vi công trường	Đuổi việc	N/A	N/A
Thao tác các công tác hàn, cắt, mài mà không trang bị thiết bị bảo hộ kính, găng tay	Cảnh cáo	Phạt 100.000VND	Phạt 200.000VND
Thao tác công tác đục pháp bê tông mà không trang bị thiết bị bảo hộ kính, găng tay, nút chống ồn	Cảnh cáo	Phạt 100.000VND	Phạt 200.000VND

Xử phạt đối với nhà thầu

Các lỗi vi phạm	Mức xử phạt đối với mỗi lần vi phạm
Đưa vào sử dụng các thiết bị máy móc không an toàn như: Máy móc cầm tay không có phích cắm hoặc dây dẫn chỉ có 1 lớp vỏ bọc. Không có tấm che an toàn cho máy. Sử dụng ổ cắm điện gia dụng trong công trường. Dây điện nguồn để nằm trên mặt đất mà không có biện pháp bảo vệ. Sử dụng máy hàn, máy cắt, máy mài không có bình chữa lửa bên cạnh.	Phạt 1.000.000VND/lần

Các lỗi vi phạm	Mức xử phạt đối với mỗi lần vi phạm
Không làm lan can bảo vệ, lưới hứng an toàn theo đề nghị của Đơn vị Tư vấn	Phạt 1.000.000VND/ngày
Đưa máy móc, thiết bị vào công trường mà không thông báo cho Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn	Trục xuất ra khỏi công trường
Có công nhân tham gia thi công mà không trải qua huấn luyện ATLĐ	Phạt 500.000VND/người
Xà bần, rác bẩn không thu dọn	Phạt 1.000.000VND/ngày
Nhà ở, lán trại của công nhân, canteen, toilet không thu dọn vệ sinh hàng ngày	Phạt 500.000VND/lần
Các thiết bị, máy móc, ô tô di chuyển trong công trường vượt quá tốc độ giới hạn quy định (5km/h)	Phạt 500.000VND/lần

14.2. Bảo vệ môi trường

a) Nhà thầu thi công xây dựng phải thực hiện các biện pháp bảo đảm về môi trường cho người lao động trên công trường và bảo vệ môi trường xung quanh, bao gồm có biện pháp chống bụi, chống ồn, xử lý phế thải và thu dọn hiện trường. Phải thực hiện các biện pháp bao che, thu dọn phế thải đưa đến đúng nơi quy định.

b) Trong quá trình vận chuyển vật liệu xây dựng, phế thải phải có biện pháp che chắn, bảo đảm an toàn và vệ sinh môi trường.

c) Các bên phải có trách nhiệm kiểm tra giám sát việc thực hiện bảo vệ môi trường xây dựng, đồng thời chịu sự kiểm tra giám sát của cơ quan quản lý nhà nước về môi trường. Trường hợp nhà thầu thi công xây dựng không tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường thì Chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước về môi trường có quyền tạm ngừng thi công xây dựng và yêu cầu Nhà thầu thực hiện đúng biện pháp bảo vệ môi trường.

d) Tổ chức, cá nhân để xảy ra các hành vi làm tổn hại đến môi trường trong quá trình thi công xây dựng Công trình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

14.3. Phòng chống cháy nổ:

Các bên tham gia hợp đồng xây dựng phải tuân thủ các quy định của nhà nước về phòng chống cháy nổ.

Cấm hút thuốc trong công trường.

Các công việc như hàn, cắt, mài,... phải trang bị bình chữa cháy để ở gần bên khi cần theo quy định hiện hành.

Điều 15. Điện, nước, các tiện ích khác và an ninh công trường

15.1. Điện, nước và các tiện ích khác trên công trường

Nhà thầu tự lo điện, nước, các tiện ích khác và các thiết bị truyền dẫn điện, nước cho việc thi công.

Nhà thầu tự chi trả các chi phí sử dụng các tiện ích này để phục vụ cho việc thi công.

15.2. An ninh công trường

Trừ khi có quy định khác:

a) Nhà thầu phải chịu trách nhiệm về việc cho phép những người không có nhiệm vụ vào công trường;

b) Những người có nhiệm vụ được vào công trường gồm nhân lực của Nhà thầu và của Chủ đầu tư và những người khác do Chủ đầu tư *(hoặc người thay mặt)* thông báo cho Nhà thầu biết.

Điều 16. Tạm ngừng và chấm dứt Hợp đồng bởi Chủ đầu tư

16.1. Tạm ngừng thực hiện công việc của Hợp đồng bởi Chủ đầu tư

Nếu Nhà thầu không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng, Chủ đầu tư có thể ra thông báo yêu cầu Nhà thầu phải thực hiện và sửa chữa các sai hỏng trong khoảng thời gian hợp lý cụ thể.

Chủ đầu tư quyết định ngừng thực hiện công việc trong Hợp đồng khi Nhà thầu không đáp ứng các yêu cầu về chất lượng, an toàn lao động và tiến độ theo Hợp đồng đã ký kết.

Trước khi tạm dừng, Chủ đầu tư gửi thông báo bằng văn bản cho Nhà thầu không ít hơn 07 ngày và trong thông báo nêu rõ lý do tạm ngừng. Ngoại trừ do thay đổi thiết kế, Nhà thầu sẽ tạm dừng ngay sau khi nhận được thông báo bằng văn bản từ Chủ đầu tư.

16.2. Chấm dứt Hợp đồng bởi Chủ đầu tư

Chủ đầu tư sẽ được quyền chấm dứt Hợp đồng nếu Nhà thầu:

a) Không thực hiện hoặc một thông báo theo khoản 16.1 của Hợp đồng này [Tạm ngừng thực hiện công việc của Hợp đồng bởi Chủ đầu tư];

b) Bỏ dở Công trình hoặc thể hiện rõ ràng ý định không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng;

c) Không có lý do chính đáng mà 07 ngày liên tục không thực hiện công việc theo Hợp đồng;

d) Nếu Nhà thầu chậm quá 30 ngày so với tiến độ hoàn thành theo hợp đồng với các lỗi thuộc trách nhiệm của Nhà thầu theo quy định của Hợp đồng.

đ) Giao thầu phụ toàn bộ Công trình hoặc chuyển nhượng Hợp đồng mà không có sự thỏa thuận của Chủ đầu tư;

e) Bị phá sản hoặc vỡ nợ, bị đóng cửa, bị quản lý tài sản, phải thương lượng với chủ nợ hoặc tiếp tục kinh doanh dưới sự giám sát của người quản lý tài sản, người được uỷ quyền hoặc người quản lý vì lợi ích của chủ nợ hoặc đã có hành động hoặc sự kiện nào xảy ra (theo các luật được áp dụng) có ảnh hưởng tương tự tới các hoạt động hoặc sự kiện này;

Nếu có ở một trong những trường hợp này, Chủ đầu tư có thể, bằng cách thông báo cho Nhà thầu trước 03 ngày, chấm dứt Hợp đồng và trục xuất Nhà thầu ra khỏi công trường. Tuy nhiên, trong trường hợp của phần (đ) Chủ đầu tư có thể thông báo chấm dứt Hợp đồng ngay lập tức.

Sự lựa chọn của Chủ đầu tư trong việc quyết định chấm dứt Hợp đồng sẽ không được làm ảnh hưởng đến các quyền lợi khác của Chủ đầu tư theo Hợp đồng.

Nhà thầu phải rời công trường và chuyển các vật tư, vật liệu cần thiết, các tài liệu của Nhà thầu và các hồ sơ thiết kế khác của Nhà thầu cho Chủ đầu tư. Tuy nhiên, Nhà thầu sẽ cố gắng hết mức để tuân thủ ngay lập tức các hướng dẫn hợp lý được nêu trong thông báo, bảo vệ tính mạng và tài sản hay cho sự an toàn của công trình.

Sau khi chấm dứt Hợp đồng, Chủ đầu tư có thể hoàn thành Công trình và sắp đặt cho các đơn vị khác thực hiện. Chủ đầu tư và các đơn vị này khi đó có thể sử dụng bất cứ vật tư, vật liệu, tài liệu nào của Nhà thầu và các tài liệu thiết kế khác do Nhà thầu thực hiện hoặc do đại diện Nhà thầu thực hiện.

Chủ đầu tư sẽ thông báo rằng thiết bị của Nhà thầu và các Công trình tạm thời sẽ được giải phóng cho Nhà thầu ở tại hoặc gần công trường. Nhà thầu sẽ ngay lập tức sắp xếp để chuyển đi, rủi ro và chi phí cho việc này sẽ do Nhà thầu chịu. Tuy nhiên, nếu đến lúc này mà Nhà thầu còn nợ Chủ đầu tư một khoản thanh toán nào thì Chủ đầu tư được quyền bán chúng để lấy lại tiền. Số tiền dư ra sẽ được trả cho Nhà thầu.

Trường hợp đặc biệt, Chủ đầu tư có quyền chấm dứt Hợp đồng vào bất cứ lúc nào thuận tiện cho Chủ đầu tư, bằng cách thông báo cho Nhà thầu việc chấm dứt Hợp đồng. Việc chấm dứt này sẽ có hiệu lực sau 07 ngày sau khi Nhà thầu nhận được thông báo này của Chủ đầu tư hoặc Chủ đầu tư trả lại bảo lãnh thực hiện (nếu có). Chủ đầu tư sẽ không được chấm dứt Hợp đồng theo khoản này để tự thi công Công trình hoặc sắp xếp để cho nhà thầu khác thi công công trình nếu không có lý do chính đáng đã nêu ở trên.

16.3. Xác định giá vào ngày chấm dứt Hợp đồng

Ngay khi thông báo chấm dứt theo khoản 16.2 của Hợp đồng [Chấm dứt Hợp đồng bởi Chủ đầu tư] có hiệu lực, Chủ đầu tư sẽ xem xét đồng ý hoặc xác định giá trị của công trình Nhà thầu đã thực hiện, vật tư, vật liệu và tài liệu của Nhà thầu trên công trường và các khoản tiền phải thanh toán cho Nhà thầu cho các công việc được thực hiện theo đúng Hợp đồng.

16.4.Thanh toán sau khi chấm dứt Hợp đồng

Sau khi thông báo chấm dứt Hợp đồng theo khoản 16.2 của Hợp đồng này [Chấm dứt Hợp đồng bởi Chủ đầu tư] có hiệu lực, Chủ đầu tư có thể:

a) Không thanh toán thêm cho Nhà thầu cho đến khi chi phí thi công, hoàn thành và sửa chữa các sai sót và hư hỏng do chậm trễ trong thời gian hoàn thành (*nếu có*) và các chi phí khác mà Chủ đầu tư chấp thuận đã được xác định;

b) Thu lại từ Nhà thầu các phí tổn do hư hỏng, mất mát mà Chủ đầu tư phải chịu và các chi phí thêm khác của việc hoàn thành công trình, sau khi tính đến bất kỳ một khoản nợ nào đối với Nhà thầu. Sau khi đã thu hồi lại từ các mất mát, hư hỏng và các chi phí thêm, Chủ đầu tư sẽ thanh toán phần tiền cân đối còn lại cho Nhà thầu.

Điều 17. Tạm ngừng và chấm dứt Hợp đồng bởi Nhà thầu

17.1. Quyền tạm ngừng công việc của Nhà thầu

Nếu không có sự đồng ý trước của Chủ đầu tư, Nhà thầu không có quyền tạm dừng công việc.

17.2. Chấm dứt Hợp đồng bởi Nhà thầu

Nhà thầu được quyền chấm dứt Hợp đồng nếu:

a) Khi Chủ đầu tư vi phạm các quy định về thanh toán trong Hợp đồng này mà không có thỏa thuận khác giữa 2 Bên.

b) Chủ đầu tư bị phá sản, vỡ nợ, bị đóng cửa, bị quản lý tài sản phải điều đình với chủ nợ hoặc tiếp tục kinh doanh dưới sự điều hành của người được uỷ thác hoặc người đại diện cho quyền lợi của chủ nợ hoặc nếu đã có hành động hoặc sự kiện nào đó xảy ra (theo các Luật hiện hành) có tác dụng tương tự tới các hành động hoặc sự kiện đó.

Trong bất cứ sự kiện hoặc trường hợp nào được nêu trên, Nhà thầu có thể, bằng thông báo trước 28 ngày cho Chủ đầu tư để chấm dứt Hợp đồng. Tuy nhiên trong trường hợp của điểm (b) Nhà thầu có thể thông báo chấm dứt Hợp đồng ngay lập tức.

17.3. Ngừng công việc và di dời thiết bị Nhà thầu

Sau khi nhận được thông báo chấm dứt Hợp đồng, Nhà thầu sẽ ngay lập tức:

a) Ngừng tất cả các công việc thêm, ngoại trừ các công việc đã được Chủ đầu tư hướng dẫn để bảo vệ con người và tài sản hoặc an toàn của công trình;

b) Chuyển giao cho Chủ đầu tư toàn bộ tài liệu của Nhà thầu, thiết bị, các vật liệu và các công việc khác mà Nhà thầu đã được thanh toán;

c) Di dời tất cả vật tư, vật liệu khỏi công trường, ngoại trừ các thứ cần thiết cho việc an toàn và rời khỏi công trường.

17.4. Thanh toán khi chấm dứt Hợp đồng

Sau khi thông báo chấm dứt Hợp đồng theo khoản 17.2 của Hợp đồng [Chấm dứt Hợp đồng bởi Nhà thầu] đã có hiệu lực, Chủ đầu tư sẽ trong vòng 35 ngày:

Thanh toán cho Nhà thầu giá trị nhà thầu được thanh toán theo quy định của Hợp đồng.

Điều 18. Bảo hiểm và bảo hành

18.1. Bảo hiểm

Nhà thầu phải thực hiện mua bảo hiểm đối với các thiết bị, nhân lực của Nhà thầu, bảo hiểm đối với bên thứ 3. Chủ đầu tư không phải chịu trách nhiệm hoặc bị liên đới trước các thiệt hại hoặc đền bù cho người lao động hoặc bất kỳ người nào do Nhà thầu hoặc Nhà thầu phụ thuê mướn.

18.2. Bảo hành

Sau khi nhận được biên bản nghiệm thu công trình, hạng mục Công trình để đưa vào sử dụng, Nhà thầu phải:

- Thực hiện việc bảo hành Công trình trong thời gian 24 tháng;

- Đối với các hạng mục công trình trong quá trình, thi công có khiếm khuyết về chất lượng công trình hoặc xảy ra sự cố đã được nhà thầu sửa chữa, khắc phục thì thời gian bảo hành của các hạng mục công trình này có thể kéo dài hơn trên cơ sở thỏa thuận giữa hai bên trước khi nghiệm thu.

- Trong thời gian bảo hành Công trình Nhà thầu phải sửa chữa mọi sai sót, khiếm khuyết do lỗi của Nhà thầu gây ra trong quá trình thi công Công trình bằng chi phí của Nhà thầu. Việc sửa chữa các lỗi này phải được bắt đầu trong vòng không quá 02 ngày sau khi nhận được thông báo của Chủ đầu tư về các lỗi này. Nếu quá thời hạn này mà Nhà thầu không bắt đầu thực hiện các công việc sửa chữa thì Chủ đầu tư có quyền thuê một nhà thầu khác (bên thứ ba) thực hiện các công việc này và toàn bộ chi phí cho việc sửa chữa để chi trả cho bên thứ ba sẽ do Nhà thầu chịu và sẽ được khấu trừ vào tiền bảo hành của Nhà thầu và thông báo cho Nhà thầu giá trị trên, Nhà thầu buộc phải chấp thuận giá trị trên.

- Khi kết thúc thời gian bảo hành, nhà thầu lập báo cáo hoàn thành công tác bảo hành gửi Chủ đầu tư để hai Bên tiến hành kiểm tra và xác nhận hoàn thành trách nhiệm bảo hành cho nhà thầu bằng văn bản.

Điều 19. Rủi ro và Bất khả kháng

19.1. Rủi ro và bất khả kháng

a) Rủi ro là những sự kiện xảy ra làm ảnh hưởng tiêu cực đến việc thực hiện Hợp đồng.

b) Bất khả kháng là một sự kiện rủi ro không thể chống đỡ nổi khi nó xảy ra và không thể lường trước khi ký kết Hợp đồng như: động đất, bão, lũ, lụt, lốc, sóng thần, lở đất hay hoạt động núi lửa, chiến tranh, dịch bệnh.

c) Khi một bên bị rơi vào tình trạng bất khả kháng, thì phải thông báo bằng văn bản cho bên kia trong thời gian sớm nhất có thể.

19.2. Hậu quả của các rủi ro

Nếu và trong chừng mực nào đó mọi rủi ro được liệt kê trong khoản 19.1 của Hợp đồng này dẫn đến mất mát hay hư hỏng cho công trình, bất động sản, vật tư thiết bị hay các tài liệu của Nhà thầu, thì Nhà thầu phải ngay lập tức gửi thông báo cho Chủ đầu tư và sửa chữa sự mất mát và hư hỏng trong phạm vi Chủ đầu tư yêu cầu.

19.3. Trách nhiệm của Nhà thầu đối với rủi ro

Nhà thầu sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với việc bảo dảm Công trình và hàng hoá từ ngày khởi công cho đến ngày phát hành biên bản nghiệm thu hoặc coi như được phát hành theo khoản 6.5 của Hợp đồng [Nghiệm thu, bàn giao Công trình và các hạng mục công trình] cho công trình, khi trách nhiệm được chuyển qua Chủ đầu tư. Nếu biên bản nghiệm thu được phát hành (hoặc coi như đã phát hành) cho bất cứ hạng mục hay Công trình nào, thì trách nhiệm bảo đảm bất kỳ hạng mục nào của Công trình đó được chuyển cho Chủ đầu tư.

Sau khi trách nhiệm được chuyển một cách phù hợp cho Chủ đầu tư, Nhà thầu sẽ nhận trách nhiệm bảo dảm đến bất kỳ công việc nào còn tồn lại chưa giải quyết xong vào ngày được nêu trong biên bản nghiệm thu cho đến khi các công việc này được hoàn thành.

Nếu bất cứ việc mất mát hay hư hỏng nào xảy ra cho công trình, vật tư thiết bị hoặc tài liệu của Nhà thầu nào trong khoảng thời gian Nhà thầu đang chịu trách nhiệm bảo đảm, được liệt kê trong khoản 19.3

của Hợp đồng [Trách nhiệm của Nhà thầu đối với rủi ro], Nhà thầu sẽ phải sửa những mất mát hay hư hỏng bằng sự rủi ro và chi phí của Nhà thầu, để công trình, vật tư thiết bị và tài liệu của Nhà thầu đúng với Hợp đồng.

Nhà thầu phải chịu trách nhiệm đối với bất cứ một hỏng hóc hay mất mát xảy ra sau khi biên bản nghiệm thu đã được phát hành và cả những việc xảy ra trước đó thuộc trách nhiệm của Nhà thầu.

19.4. Bồi thường rủi ro

Nhà thầu phải bồi thường và gánh chịu những tổn hại cho Chủ đầu tư, các nhân viên của Chủ đầu tư đối với các khiếu nại, hỏng hóc, mất mát và các chi phí (bao gồm phí và các chi phí pháp lý) có liên quan đến:

a) Tổn hại thân thể, bệnh tật, ốm đau hay chết, của bất cứ người nào xảy ra do nguyên nhân thi công và hoàn thành Công trình và sửa chữa các sai sót, trừ khi có thể quy cho việc cẩu thả, cố ý làm hoặc vi phạm Hợp đồng;

b) Hỏng hóc hay mất mát của bất cứ tài sản nào, là bất động sản của Chủ đầu tư hay của cá nhân (không phải là công trình), ở phạm vi mà những hỏng hóc hay mất mát này:

- Phát sinh từ hoặc trong quá trình tiến hành hoặc do nguyên nhân của thi công và hoàn thành Công trình và sửa chữa các sai sót;

- Được quy cho sự bất cẩn, cố ý làm hoặc vi phạm hợp đồng bởi Nhà thầu, nhân lực của Nhà thầu, hoặc bất cứ người nào trực tiếp hay gián tiếp được họ thuê.

Chủ đầu tư phải bồi thường và gánh chịu những tổn hại cho Nhà thầu, các nhân viên của Nhà thầu đối với các khiếu nại, thiệt hại, mất mát và chi phí (bao gồm phí và các phí pháp lý) liên quan đến tổn hại thân thể, ốm đau, bệnh tật hay chết được quy cho sự cẩu thả, cố ý làm hoặc vi phạm Hợp đồng bởi Chủ đầu tư, các nhân viên của Chủ đầu tư.

19.5. Thông báo về bất khả kháng

Nếu một bên bị cản trở thực hiện bất cứ nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng do tình trạng bất khả kháng, bên đó phải gửi thông báo cho bên kia về sự việc hoặc trường hợp gây nên tình trạng bất khả kháng và phải nêu rõ các nghĩa vụ, công việc đã và sẽ bị cản trở. Thông báo phải được gửi sớm nhất sau khi bên đó nhận biết được tình trạng, hoặc lẽ ra đã nhận biết được về sự việc hoặc trường hợp gây nên tình trạng bất khả kháng.

Bên đó, khi đã thông báo, phải được miễn cho việc thực hiện công việc thuộc nghĩa vụ trong thời gian mà tình trạng bất khả kháng cản trở việc thực hiện của họ.

Dẫu cho có các quy định nào khác của khoản này, thì bất khả kháng cũng không áp dụng đối với các nghĩa vụ thanh toán tiền của bất cứ bên nào cho bên kia theo Hợp đồng.

19.6. Các hậu quả của bất khả kháng

Nếu Nhà thầu bị cản trở thực hiện bất kỳ nhiệm vụ nào của mình theo Hợp đồng do bất khả kháng mà đã thông báo theo khoản 19.5 của Hợp đồng [Thông báo về bất khả kháng], và chịu sự chậm trễ và chịu chi phí do bất khả kháng, Nhà thầu sẽ có quyền theo Điều 21 của Hợp đồng [Khiếu nại và xử lý các tranh chấp]:

Kéo dài thời gian do sự chậm trễ này, nếu việc hoàn thành bị và sẽ bị chậm trễ, theo khoản 7.3 của Hợp đồng [Gia hạn thời gian hoàn thành];

Sau khi nhận được thông báo này, Chủ đầu tư phải xem xét để nhất trí hay quyết định các vấn đề này.

19.7. Chấm dứt Hợp đồng do bất khả kháng, thanh toán, hết trách nhiệm

Nếu việc thực hiện Công trình cơ bản đang được tiến hành bị cản trở liên tục trong thời gian 42 ngày do bất khả kháng đã được thông báo theo khoản 19.5 của Hợp đồng [Thông báo về bất khả kháng] hoặc trong nhiều khoảng thời gian mà tổng số là trên 84 ngày do bất khả kháng đã được thông báo, thì một

trong hai bên có thể gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng cho bên kia. Trong trường hợp này, việc chấm dứt Hợp đồng sẽ có hiệu lực 7 ngày sau khi có thông báo.

Đối với trường hợp chấm dứt này, Chủ đầu tư sẽ phải thanh toán cho Nhà thầu:

a) Các khoản thanh toán cho bất kỳ công việc nào đã được thực hiện mà giá đã được nêu trong Hợp đồng;

b) Chi phí cho thiết bị và vật tư được đặt hàng cho Công trình đã được chuyển tới công trình.

c) Mọi chi phí hoặc trách nhiệm khác mà trong trường hợp bất khả kháng Nhà thầu phải chịu để hoàn thành công trình;

Điều 20. Phạt vi phạm hợp đồng

a) Đối với Nhà thầu:

Nhà thầu sẽ chịu phạt 0,5% giá trị phần khối lượng hạng mục thi công bị chậm trễ tiến độ cho mỗi ngày chậm tiến độ tính từ ngày thứ 8 và tổng giá trị tiền phạt chậm trễ tối đa cho toàn bộ Công trình không quá 12% giá trị Hợp đồng.

b) Đối với Chủ đầu tư: Không áp dụng

Điều 21. Khiếu nại và xử lý các tranh chấp

21.1. Khiếu nại

Tuân theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

21.2.Xử lý các tranh chấp

Khi có tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng, các bên sẽ cố gắng thương lượng để giải quyết bằng biện pháp hòa giải.

Trường hợp thương lượng không có kết quả thì trong vòng 35 ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp Hợp đồng không thể hòa giải, các bên sẽ gửi vấn đề lên toà án có thẩm quyền tại thành phố Hồ Chí Minh để xử lý tranh chấp theo quy định của pháp luật. Quyết định của toà án tại thành phố Hồ Chí Minh là quyết định cuối cùng và có tính chất bắt buộc với các bên.

21.3. Hợp đồng bị vô hiệu, chấm dứt không ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản về giải quyết tranh chấp.

Điều 22. Quyết toán Hợp đồng

Trong vòng 07 ngày sau khi nhận được biên bản nghiệm thu đã hoàn thành toàn bộ nội dung công việc theo quy định của Hợp đồng, Nhà thầu sẽ trình cho Chủ đầu tư 01 bộ quyết toán Hợp đồng với các tài liệu trình bày chi tiết theo mẫu mà Chủ đầu tư đã chấp thuận, bao gồm các tài liệu sau:

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành toàn bộ công việc thuộc phạm vi Hợp đồng;
- Bản xác nhận giá trị khối lượng công việc phát sinh (nếu có) ngoài phạm vi Hợp đồng;
- Bảng tính giá trị quyết toán Hợp đồng (gọi là quyết toán A-B), trong đó nêu rõ giá trị công việc hoàn thành theo Hợp đồng, giá trị khối lượng công việc phát sinh (nếu có) ngoài phạm vi công việc theo hợp đồng đã ký, giá trị đã thanh toán hoặc tạm thanh toán và giá trị còn lại mà Chủ đầu tư có trách nhiệm thanh toán cho Nhà thầu;
- Hồ sơ hoàn công, nhật ký thi công xây dựng công trình;
- Các tài liệu khác có liên quan theo thoả thuận trong Hợp đồng.

Điều 23. Hiệu lực của Hợp đồng

23.1. Thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng:

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

23.2. Tính pháp lý của Hợp đồng xây dựng:

a) Hợp đồng có hiệu lực là cơ sở pháp lý mà Chủ đầu tư, Nhà thầu và các bên liên quan có nghĩa vụ thực hiện;

b) Hợp đồng có hiệu lực là cơ sở để giải quyết tranh chấp giữa các bên. Các tranh chấp phát sinh ngoài Hợp đồng sẽ được giải quyết trên cơ sở các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 24. Điều khoản chung

24.1. Hai bên cam kết thực hiện đúng những điều đã quy định trong Hợp đồng này;

24.2. Hợp đồng này được lập thành 06 (sáu) bản bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Chủ đầu tư giữ 04 (bốn) bản, Nhà thầu giữ 02 (hai) bản để làm căn cứ thực hiện.

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ	ĐẠI DIỆN NHÀ THẦU
TỔNG GIÁM ĐỐC	GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Đạt	Huỳnh Phi Long

PHỤ LỤC A: MẪU "BẢO LÃNH ỨNG TRƯỚC"

Kính gửi: .....

.....

Căn cứ các điều khoản, điều kiện của hợp đồng số ..... ký ngày ... tháng ..... năm ..... (sau đây gọi là "Hợp đồng") giữa .... (sau đây gọi là "Bên A") và khách hàng của chúng tôi là ..... (sau đây gọi là "Bên B") cho hạng mục "....." thuộc gói thầu"....." của dự án "....."

Theo đề nghị của Bên B, Chúng tôi *[Ghi tên Ngân hàng]* có trụ sở/chi nhánh đăng ký tại: ....., phường ....., quận ....., Tp. ..... (sau đây gọi là "Ngân hàng") cam kết bảo đảm không hủy ngang và vô điều kiện và chịu trách nhiệm thanh toán đối với bất kỳ khoản thanh toán nào mà Bên A yêu cầu nhưng không vượt quá giá trị .....% giá trị trước thuế giá trị gia tăng của hợp đồng là ..... VNĐ (Ghi bằng chữ: ..... đồng Việt Nam) ("Số tiền để bảo đảm nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên B trong việc ứng trước") khi nhận được yêu cầu lần đầu bằng văn bản của Bên A kèm theo xác nhận của Bên A là do Bên B đã không thực hiện đúng các điều khoản của Hợp đồng cho dù có bất cứ sự tranh cãi nào của phía Bên B.

Thư bảo lãnh này có hiệu lực kể từ ngày phát hành và có giá trị cho đến hết ngày ... tháng ... năm ....

Trong trường hợp trước 07 ngày tính từ ngày hết hạn của bảo lãnh này, nếu Bên A có yêu cầu gia hạn hiệu lực của bảo lãnh, Ngân hàng chúng tôi sẽ đồng ý gia hạn.

Trong thời hạn trên, Thư bảo lãnh này sẽ không bị hủy ngang nếu không có văn bản cho phép của Bên A.

~~Mọi yêu cầu, khiếu nại của Bên A liên quan đến Thư bảo lãnh này phải được gửi đến trụ sở/chi nhánh của~~ Ngân hàng chúng tôi trong thời gian thư bảo lãnh còn hiệu lực.

Thư bảo lãnh này tuân theo Luật pháp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam. Mọi tranh chấp liên quan đến thư bảo lãnh này sẽ được Tòa án có thẩm quyền thành phố Hồ Chí Minh – Việt Nam giải quyết.

Thư Bảo lãnh này có 1 bản chính duy nhất và không có giá trị chuyển nhượng.

Đại diện hợp pháp của ngân hàng

[Ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu]

PHỤ LỤC B: MẪU BẢO LÃNH BẢO HÀNH

Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc
---oOo---

Số : Ngày …. tháng ….. năm …….

BẢO LÃNH BẢO HÀNH

Kính gửi: CÔNG TY ……
Địa chỉ: ……

Căn cứ các điều khoản, điều kiện của hợp đồng số …… ký ngày …… (sau đây gọi là "Hợp đồng") giữa **Công ty ……** (sau đây gọi là "Chủ đầu tư") và khách hàng của chúng tôi là Công ty….. (sau đây gọi là "Nhà thầu") thực hiện **Gói thầu "……"** Dự án "……" tại ……

Theo đề nghị của Nhà thầu, Chúng tôi /Ngân hàng …… - Chi nhánh ……./ có trụ sở đăng ký tại: số …… (sau đây gọi là "Ngân hàng") cam kết bảo đảm không hủy ngang và vô điều kiện và chịu trách nhiệm thanh toán đối với bất kỳ khoản thanh toán nào mà Chủ đầu tư yêu cầu nhưng không vượt quá số tiền bảo đảm bảo hành là: **……VNĐ** ***(Bằng chữ: ……..đồng Việt Nam)*** khi nhận được yêu cầu lần đầu bằng văn bản của Chủ đầu tư kèm theo xác nhận của Chủ đầu tư là Nhà thầu đã vi phạm một hoặc các điều kiện sau đây:

1- Thực hiện không đầy đủ các nghĩa vụ bảo hành của mình đã nêu trong hợp đồng
2- Thực hiện không đúng các nghĩa vụ bảo hành của mình đã nêu trong hợp đồng

Thư bảo lãnh này có hiệu lực kể từ ngày phát hành và có giá trị cho đến hết ngày ……..
Trong trường hợp trước 28 ngày tính từ ngày hết hạn của bảo lãnh này, nếu Chủ đầu tư có yêu cầu gia hạn hiệu lực của bảo lãnh, Ngân hàng chúng tôi sẽ đồng ý gia hạn.

Thư bảo lãnh này tuân theo Luật pháp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam. Mọi tranh chấp liên quan đến Thư bảo lãnh này sẽ được Tòa án có thẩm quyền tại Tp.Hồ Chí Minh giải quyết.

Thư bảo lãnh này có 1 bản chính duy nhất và không có giá trị chuyển nhượng

Ngân hàng ……
Chi Nhánh ……..
Giám đốc

PHẠM VI CÔNG VIỆC CHÍNH

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TẠI PHÂN KHU SỐ 2 KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH SINH THÁI NHƠN HỘI

HẠNG MỤC: TỔNG THẦU THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG TRỌN GÓI HẠNG MỤC HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ CẢNH QUAN CÂY XANH

Tổng thầu thiết kế và thi công cho 7,96ha dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2 - Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, TP. Qui Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Toàn bộ công việc liên quan đến thiết kế cho tất cả các bước thiết kế và tất cả các hạng mục thiết kế cần thiết liên quan đến Hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan trong phạm vi ranh đất của dự án được giao cho đơn vị thi công và khu vực vỉa hè lân cận liền kề có ảnh hưởng đến dự án.

a) Thiết kế xây dựng phải được thẩm tra, thẩm định và phê duyệt theo quy định của Pháp luật.

b) Giải trình, tiếp thu, chỉnh sửa hồ sơ thiết kế trên cơ sở ý kiến thẩm tra, Chủ đầu tư và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

c) Có nghĩa vụ sửa đổi, bổ sung hoặc thay đổi các thiết kế bất hợp lý do lỗi của mình gây ra.

d) Giải thích và làm rõ các tài liệu thiết kế khi có yêu cầu của Chủ đầu tư, nhà thầu thi công và nhà thầu giám sát thi công.

- Toàn bộ công việc liên quan đến công tác thi công các hạng mục theo đúng thiết kế, đảm bảo yêu cầu về khối lượng, chất lượng, tiến độ, có thẩm mỹ hợp lý, được đơn vị vận hành nhận bàn giao, đảm bảo các công tác hoàn thiện sẵn sàng để Chủ đầu tư bán sản phẩm, đảm bảo hệ thống điện

- Thoát nước đáp ứng đầy đủ yêu cầu sử dụng, đảm bảo các công tác bàn giao (cây xanh, hệ thống điện, hệ thống nước ...) cho cơ quan Nhà nước, đảm bảo thi công theo đúng tiêu chuẩn hiện hành bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung công việc sau:

STT	Nội dung	Phạm vi công việc		Ghi chú
		Bao gồm	Không bao gồm	
I	Công tác chung, công tác chuẩn bị, công tác tổ chức công trường (bao gồm tổ chức văn phòng và phụ trợ cần thiết), công tác triển khai bản vẽ thi công, triển khai bản vẽ biện pháp thi công, công tác lựa chọn và trình mẫu vật tư, vật liệu, thiết bị (nếu có), công tác vận chuyển, biện pháp thi công, toàn bộ công tác phụ trợ phục vụ thi công (điện nước, an toàn lao động, vệ sinh môi trường, thí nghiệm vật liệu và thí nghiệm hoàn thành, công trình tạm phục vụ thi công)… cần thiết để phục vụ cho việc thi công hoàn chỉnh.	x		

II	**Công tác phát quang, dỡ bỏ cây cối, san lấp mặt bằng**	x		
III	**Phần đường**			
1	Công tác san lấp: chuẩn bị mặt bằng, đào, đắp, đầm, vận chuyển, đường công vụ...	x		
2	Gia cố mái taluy bằng kết cấu khung BTCT, lát gạch BTCT, trồng cỏ…	x		
3	Thi công toàn bộ công tác nền đường: san ủi, đắp đất, lu lèn,…	x		
4	Thi công toàn bộ công tác mặt đường			
	San ủi, đá CPĐD đầm lèn	x		
	Tưới nhựa	x		
	Mặt đường bê tông nhựa	x		
5	Thi công vỉa hè, dải phân cách			
	Lát gạch tezzarro 40x40x3cm (bao gồm lớp bê tông lót 5cm)	x		
	Lát đá Granit vỉa hè và bó vỉa đường QL19B (phạm vi thuộc dự án được giao)	x		
6	An toàn giao thông + tín hiệu giao thông: đèn giao thông, camera giao thông, sơn đường, kẻ vạch, biển hiệu, biển tên	x		
7	Các công tác khác phục vụ thi công (đường công vụ, đường tạm, biện pháp thi công…)	x		
IV	**Hệ thống thoát nước mưa**			
	Cung cấp và thi công lắp đặt hoàn thiện toàn bộ hệ			
1	thống ống cống BTCT + mối nối. Đấu nối, thử nghiệm và nghiệm thu bàn giao với cơ quan chuyên ngành	x		
2	Toàn bộ công tác đất, bê tông, cốp pha, cốt thép cho các hạng mục sau:			
	Gối cống các loại	x		
	Giếng thu, hố thu, cửa xả	x		
	Tường chắn, nắp hố ga…	x		Nắp hố ga hoàn thiện phải cùng với vật liệu xung quanh
3	Công tác kim loại cho hệ thống cấp thoát nước	x		
4	Thực hiện các thủ tục thỏa thuận đấu nối hệ thống thoát nước với địa phương, nghiệm thu lắp đặt đưa vào sử dụng	x		Chịu chi phí phần 7,96ha (nếu có)
V	**Hệ thống thoát nước thải**			
1	Thi công toàn bộ công tác cung cấp lắp đặt ống HDPE + mối nối	x		
2	Toàn bộ công tác đất, bê tông, cốp pha, cốt thép cho các hạng mục sau:			

	Gối cống các loại	x		
	Giếng thu	x		
3	Thực hiện các thủ tục thỏa thuận đấu nối hệ thống thoát nước với địa phương, nghiệm thu lắp đặt đưa vào sử dụng	x		Chịu chi phí phần 7,96ha (nếu có)
VI	**Hệ thống hào kỹ thuật**			
1	Thi công toàn bộ công tác cung cấp lắp đặt hào kỹ thuật, nắp thăm hào kỹ thuật	x		Bao gồm kéo dây, lắp đặt ống cơ điện
2	Toàn bộ công tác đất, bê tông, cốp pha, cốt thép cho các hạng mục sau:			
	Hố thăm kỹ thuật	x		Bao gồm các công tác: cung cấp, lắp đặt thanh đỡ, cùm inox 304…
	Nắp đan hố thăm	x		
VII	**Cây xanh**			
1	Thi công khung hố trồng cây, bồn hoa,…	x		
2	Cung cấp, trồng và chăm sóc bảo dưỡng cây xanh, cỏ	x		
3	Thi công hệ thống cấp nước tưới cây	x		
4	Phối hợp với Nhà thầu trồng cây xanh trong quá trình thực hiện và bàn giao cho cơ quan Nhà Nước	x		
VIII	**Điện chiếu sáng**			
1	Thi công toàn bộ công tác cung cấp lắp đặt hệ thống đèn chiếu sáng: cột đèn, bóng đèn, tủ điều khiển chiếu sáng, hệ thống tiếp địa, hệ thống cáp điện, ống bảo vệ cáp,…	x		Đèn năng lượng mặt trời cho các tuyến chính
2	Toàn bộ công tác đất, bê tông, cốp pha, cốt thép cho móng cột đèn	x		
IX	**Trạm biến áp và đường dây**			
1	Thi công công tơ đóng cắt, hệ thống tiếp địa, …)toàn bộ công tác cung cấp lắp đặt hoàn chỉnh hệ thống trạm biến áp kios hợp bộ (trạm biến áp 750kvA, 1250kvA, 1500kvA, 1600kvA, tủ điện phân phối, thiết bị)	x		
2	Thi công toàn bộ công tác cung cấp lắp đặt hệ thống cáp ngầm trung thế, cáp hạ thế, ống bảo vệ HDPE xoắn, tủ trung thế, đấu nối vào hệ thống điện của Nhà nước	x		
3	Cung cấp, lắp đặt hệ thống móc, biển báo cảnh báo điện trung thế theo quy định	x		

4	Toàn bộ công tác đấu nối, thí nghiệm, thỏa thuận đóng điện với điện lực địa phương để nghiệm thu lắp đặt đưa vào sử dụng và bàn giao cho ngành điện	x		Chịu chi phí phần 7,96ha (nếu có)
X	**Hệ thống cấp nước**			
1	Thi công toàn bộ công tác cung cấp lắp đặt hoàn thiện hệ thống cấp nước	x		
2	Thực hiện các thủ tục với địa phương, nghiệm thu lắp đặt đưa vào sử dụng, thủ tục thỏa thuận đấu nối hệ thống cấp nước	x		Chịu chi phí phần 7,96ha (nếu có)
3	Thi công toàn bộ công tác cung cấp lắp đặt hoàn thiện trụ cứu hỏa	x		
4	Thực hiện việc thẩm duyệt PCCC với cơ quan PCCC với địa phương để nghiệm thu, đưa vào sử dụng	x		Chịu chi phí phần 7,96ha (nếu có)
5	Khoan giếng, cung cấp lắp đặt hoàn thiện hệ thống máy bơm, ống dẫn... phục vụ chăm sóc cây xanh	x		Phải có biện pháp bảo vệ (khung sắt, khóa,...) chống trộm máy bơm
XI	**Hệ thống thông tin**			
1	Thi công công tác cung cấp lắp đặt ống bảo vệ cáp HDPE xoắn	x		
2	Thực hiện thỏa thuận đấu nối hệ thống thông tin liên lạc với địa phương để nghiệm thu lắp đặt và đưa vào sử dụng	x		Chịu chi phí phần 7,96ha (nếu có)
XII	**Thiết bị thể thao công viên**			
1	Thi công toàn bộ công tác cung cấp lắp đặt thiết bị thể thao công viên	x		
XIII	**Công tác khác**			
1	Tạo mốc GPS (công tác đo đạc, dẫn truyền từ mốc Quốc gia, mua mốc Quốc gia, lập mốc và bảo vệ mốc,...)	x		Chịu chi phí phần 7,96ha (nếu có)
2	Khoan khảo sát địa chất	x		Chịu chi phí phần 7,96ha (nếu có)
3	Rà phá bom mìn, vật liệu nổ	x		Chịu chi phí phần 7,96ha (nếu có)
4	Toàn bộ công tác phụ trợ phục vụ thi công (điện nước phục vụ thi công, hồ chứa nước tạm, an toàn lao động, vệ sinh môi trường, thí nghiệm vật liệu và thí nghiệm hoàn thành, công trình tạm phục vụ thi công)	x		

5	Toàn bộ công tác đấu nối các hệ thống (điện, nước, giao thông, …) của Dự án vào hệ thống của Nhà nước. Công tác nghiệm thu, bàn giao công trình đưa vào sử dụng	x		Chịu chi phí phần 7,96ha (nếu có)
6	Chế tạo cọc phân lô	x		
7	Cắm cọc phân lô đất kinh doanh	x		
8	Đường dây trung thế dẫn từ ngoài đến vị trí đấu nối đầu dự án trong khu 4 + khu 2		x	Chào giá bổ sung
9	Báo cáo đánh giá tác động môi trường	x		Giai đoạn thiết kế
10	Báo cáo quan trắc môi trường	x		Giai đoạn thi công
11	Tiện ích công trường, nguồn điện nước phục vụ công tác thi công cho các nhà thầu khác	x		
12	Chi phí sử dụng điện, nước chờ bàn giao hạ tầng cho đơn vị quản lý khai thác	x		

- Toàn bộ các công tác thí nghiệm, chạy thử, công tác vệ sinh, vệ sinh công nghiệp, lập hồ sơ chất lượng, hồ sơ hoàn công, nghiệm thu, bàn giao,…

- Toàn bộ các công tác khác nhằm đảm bảo đủ điều kiện để Chủ đầu tư đưa vào kinh doanh và đảm bảo cơ quan quản lý vận hành chấp nhận bàn giao.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI VÀ ĐẦU TƯ IDV

GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0314235901 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI VÀ ĐẦU TƯ IDV - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Huỳnh Phi Long

DANH MỤC VẬT TƯ CHÍNH

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TẠI PHÂN KHU SỐ 2
KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH SINH THÁI NHƠN HỘI
HẠNG MỤC: THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG TRỌN GÓI 7.96Ha HẠNG MỤC HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ CẢNH QUAN CÂY XANH

STT	DIỄN GIẢI	VỊ TRÍ	TIÊU CHÍ KỸ THUẬT	DANH MỤC VẬT TƯ
A	SAN NỀN VÀ GIAO THÔNG			
I	NỀN ĐƯỜNG			
1	Đất đắp	Nền đường		Nhơn Mỹ, Cát Nhơn hoặc tương đương
II	MẶT ĐƯỜNG			
1	Bê tông nhựa hạt mịn	Mặt đường	C12.5	Xây lắp Bình Định; Đường bộ Quy Nhơn; Công ty 703 hoặc tương đương
				Xây lắp Bình Định; Đường bộ Quy Nhơn; Công ty 703 hoặc
2	Bê tông nhựa hạt trung	Mặt đường	C19	tương đương
3	Nhựa bitum	Mặt đường		Petrolimex hoặc tương đương
				Nhơn Hòa, Mỹ Quang; Xây lắp Bình Định hoặc tương đương
4	Cấp phối đá dăm loại I	Mặt đường	Dmax 25	
				Nhơn Hòa, Mỹ Quang; Xây lắp Bình Định hoặc tương đương
5	Cấp phối đá dăm loại II	Mặt đường	Dmax 37,5	
6	Bê tông xi măng		C8; C10; C20…	Nhơn Hội, Mê Kông Bình Định hoặc tương đương
7	Cát vàng	Bê tông, vữa		Sông Kôn hoặc tương đương
				Nhơn Hòa, Mỹ Quang; Xây lắp Bình Định hoặc tương đương
8	Đá 1x2	Bê tông		
9	Xi măng	Bê tông, vữa		Kaito hoặc tương đương
III	VỈA HÈ, DẢI PHÂN CÁCH			
1	Đá granite-vỉa hè (Tím Phù Cát, hồng Vân Canh, vàng Bình Định)	Vỉa hè		Thuận Đức; Tân Trung Nam hoặc tương đương
2	Gạch Terrazzo	Vỉa hè	(400x400x30)mm	Hải Minh, Huỳnh Nguyên hoặc tương đương
3	Đá granite-bó vỉa (Tím Phù Cát, hồng Vân Canh, vàng Bình Định)	Bó vỉa		Tân Trung Nam, Thuận Đức hoặc tương đương
4	Đất trồng cây (90% đất mùn trồng cây, 10% tro trấu, sơ dừa)	DPC		Kim Thu hoặc tương đương
IV	AN TOÀN GIAO THÔNG			

1	Sơn lót đường	Mặt đường		Kova hoặc tương đương
2	Sơn dẻo nhiệt	Mặt đường		Kova hoặc tương đương
3	Biển báo, trụ đỡ biển báo	ATGT		Ngọc Linh hoặc tương đương
4	Cột đèn THGT	THGT		Hapulico hoặc tương đương
B	HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA, THOÁT NƯỚC MẶT			
			Cống ly tâm/ Rung ép	Hải Minh, Thanh Thành; Lộc
1	Ống cống BTCT	Thoát nước		Phát, Nam Thịnh - Cam Ranh hoặc tương đương
2	Joint cao su	Thoát nước		Kiên Kiệt hoặc tương đương
3	Lưới chắn rác	Thu nước		Việt Nam
4	Nắp gang	Hố ga		Thành An; Thiên Phát; Minh Nghĩa hoặc tương đương
			SN 4	Ống Đồng Nai, Tiền Phong hoặc tương đương
5	Ống HDPE	Thoát nước thải	SN 8	
6	Thép tròn các loại	Cấu kiện bê tông cốt thép		Hòa Phát, Pomina hoặc tương đương
7	Thép hình, thép tấm			Cty TNHH TM Thép Đại Toàn Thắng hoặc tương đương
C	CÂY XANH, CẢNH QUAN			
1	Gạch số 8	Hố trồng cây, cỏ		
2	Cây xanh theo danh mục thiết kế	Cây lớn, cây bụi, cây trồng thảm		Bổ sung sau
3	Hệ thống cấp nước tưới cây			
4	Thiết bị tập Thể dục thể thao			Bổ sung sau
D	HỆ THỐNG CẤP NƯỚC			
1	Ống và phụ kiện HDPE, uPVC	Hào kỹ thuật, nền đường, vỉa hè	D25; D50; D110; D160	Đồng Nai; Tiền Phong hoặc tương đương
2	Van các loại	Hào kỹ thuật, vỉa hè	Van gang PN10/16	ShinYi, Unik, AUT hoặc tương đương
3	Máy bơm nước	Con lươn, bãi cỏ		Pentax, Grundfos hoặc tương
E	HỆ THỐNG ĐIỆN, ĐIỆN CHIẾU SÁNG, THÔNG TIN LIÊN LẠC			
		Hào kỹ thuật,	D65/50;	

4	Ống nhựa xoắn HDPE	nền đường, vỉa hè	D130/100; D160/125	Ospen loại 1 hoặc tương đương
			Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC;	
		Hào kỹ thuật, nền đường	CXV/DSTA	
6	Dây cáp điện		CXV/DSTA/PVC	Cadisun hoặc tương đương
			Cu/CXV/PVC	
7	Trụ đèn, đèn chiếu sáng	Vỉa hè	H=8m; H=10m	Hapulico, Super Thái Dương hoặc tương đương
8	Tủ điện	Vỉa hè	Composite	Duy Hảo hoặc tương đương
9	Thiết bị đóng cắt	Trong tủ điện	ACB; MCCB; MCB	LS, Mitsubishi, Schneider hoặc tương đương
10	Máy biến áp	Vỉa hè, bãi có	Loại dầu, 22kv/ 0.4kv	Thibidi hoặc tương đương

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI VÀ ĐẦU TƯ IDV

GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0314235901 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI VÀ ĐẦU TƯ IDV
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Huỳnh Phi Long

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3397/QĐ-UBND	*Bình Định, ngày 20 tháng 9 năm 2019*

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, Khu kinh tế Nhơn Hội

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 20/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Văn bản số 76/BXD-PTĐT ngày 10/9/2019 của Bộ Xây dựng về việc tham gia ý kiến đối với hồ sơ dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt tại Văn bản số 314/2019/PĐ-ĐT ngày 20/7/2019 về việc đề nghị 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 và Văn bản số 475/2019/PĐ-ĐT ngày 16/9/2019 về việc giải trình một số nội dung liên quan đến Dự án theo góp ý của Bộ Xây dựng;

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 115/TTr-BQL ngày 18/9/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận đầu tư dự án với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên dự án: Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.

2. Tên chủ đầu tư: Công ty cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303493756 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13/9/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 14/5/2019

Vốn điều lệ: 3.276.579.720.000 đồng

Địa chỉ trụ sở chính: Số 422 Đào Trí, khu phố 1, phường Phú Thuận, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Đạt

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị

3. Địa điểm, ranh giới, diện tích chiếm đất toàn bộ dự án:

- Địa điểm: Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Diện tích đất sử dụng: 459.381,6 m^2

- Giới cận: Phía Bắc giáp đường nối Nhơn Lý, phía Đông và phía Nam giáp dự án Công viên động vật hoang dã FLC Quy Nhơn, phía Tây giáp đường Quốc lộ 19B (đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội).

4. Mục tiêu của dự án: Triển khai đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội theo đúng quy hoạch, nhằm phát triển quỹ nhà ở phục vụ dân cư địa phương và công nhân, chuyên gia làm việc tại Khu kinh tế Nhơn Hội, đồng thời phát triển khu đô thị cung cấp các dịch vụ lưu trú, ăn uống, mua sắm phục vụ du lịch, phát huy tiềm năng và thế mạnh của địa phương, đẩy nhanh tốc độ phát triển kinh tế - xã hội.

5. Hình thức đầu tư: Đầu tư trực tiếp bằng nguồn vốn của Nhà đầu tư và huy động vốn từ các nguồn vốn hợp pháp khác.

6. Nội dung sơ bộ dự án: Triển khai xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở, công trình xây dựng trên đất theo quy hoạch được duyệt theo chỉ tiêu sử dụng đất, cụ thể như sau:

Stt	Loại đất	Diện tích (m^2)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)
	Tổng cộng	**459.381,6**				**15.649**
1	Công trình công cộng dịch vụ đơn vị ở	43.476,4	40	4-5		
2	Đất ở chung cư cao cấp	336.840,7	40	20	8	15.649
3	Đất cây xanh đơn vị ở	22.995,7				
4	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	26.306,3				
5	Đất giao thông đơn vị ở	29.762,5				

7. Khái toán tổng mức đầu tư: **10.683.517.850.000 đồng** *(Mười nghìn, sáu trăm tám mươi ba tỷ, năm trăm mười bảy triệu, tám trăm năm mười nghìn đồng)*. Trong đó, tiền thuê đất, sử dụng đất là: **647.555.000.000 đồng.**

8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của Nhà đầu tư

9. Thời gian và tiến độ thực hiện dự kiến:

Stt	Nội dung	Thời gian bắt đầu	Thời gian kết thúc
1	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung, hạ tầng xã hội theo quy hoạch được duyệt	Quý 3/2019	Quý 2/2020
2	Xây dựng chung cư cao cấp	Quý 3/2020	Quý 2/2024

10. Phương thức giao đất, cho thuê đất: Theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

11. Các công trình hạ tầng được chuyển giao cho Nhà nước: Thực hiện theo quy định hiện hành.

12. Các đề xuất hỗ trợ, ưu đãi của Nhà nước đối với dự án theo quy định: Theo quy định hiện hành.

13. Dự kiến đơn vị quản lý hành chính đối với dự án. Các quy định về phối hợp quản lý hành chính, chuyển giao hành chính, an ninh và dịch vụ công ích giữa chủ đầu tư với các cơ quan địa phương có liên quan trong quá trình thực hiện đến khi hoàn thành dự án: Thực hiện theo quy định hiện hành.

Điều 2. Nhà đầu tư có trách nhiệm triển khai thực hiện dự án đầu tư theo đúng mục tiêu, nội dung, tiến độ cam kết và các quy định tại Quyết định chấp thuận đầu tư; tuân thủ các quy định pháp luật về quản lý đô thị, xây dựng, đất đai, môi trường, lao động, đăng ký kinh doanh, đăng ký đầu tư và pháp luật có liên quan trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

Điều 3. Quyết định này được lập thành 03 (ba) bản chính. 01 bản cấp cho Công ty cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt, 01 bản lưu tại Ban Quản lý Khu kinh tế và 01 bản lưu tại Văn phòng UBND tỉnh./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Cao Thắng

Nơi nhận:
- Như Điều 3 (bản chính);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở TC, XD, KH&ĐT, TN&MT;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND TP Quy Nhơn;
- CVP, PVP KT;
- Lưu: VT, K6.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 01232 Quyển số: 01-2024/TBS
Ngày: 15-04-2024
CÔNG CHỨNG VIÊN
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC

S.Đ.K.H.Đ: 41020068-CTHD
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC
QUẬN 3 - T.P HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thị Oanh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 572 /QĐ-UBND	*Bình Định, ngày 25 tháng 02 năm 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, Khu kinh tế Nhơn Hội

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 20/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Văn bản số 315/BXD-PTĐT ngày 22/01/2020 của Bộ Xây dựng liên quan đến Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt tại Văn bản số 38/2020/PĐ-ĐT ngày 04/02/2020 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;

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 14/TTr-BQL ngày 17/02/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh nội dung sơ bộ dự án, khái toán tổng mức đầu tư, thời gian và tiến độ thực hiện 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, quy định tại Điều 1 Quyết định số 3397/QĐ-UBND ngày 20/9/2019 của UBND tỉnh, cụ thể như sau:

- Nội dung sơ bộ dự án: Triển khai xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở, công trình xây dựng trên đất theo quy hoạch được duyệt theo chỉ tiêu sử dụng đất, cụ thể như sau:

Stt	Loại đất	Diện tích (m^2)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)
	Tổng cộng	**459.381,6**				**15.649**
1	**Công trình công cộng dịch vụ đơn vị ở**	**27.465,957**	**40**	**2-3**		

2	**Đất ở**	**270.784,854**				
2.1	*Đất ở liên kế*	*176.513,149*	*88*	*3-4*	*3,08*	*6.165*
2.2	*Đất ở biệt thự*	*47.678,97*	*70*	*5*	*3,5*	*1.053*
2.3	*Đất chung cư cao cấp*	*46.592,735*	*40*	*45*	*18*	*1.330*
3	**Đất cây xanh đơn vị ở**	**19.111,749**				
4	**Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật – bãi đỗ xe**	**1.465,539**				
5	**Đất giao thông đơn vị ở**	**140.553,47**				

- Khái toán tổng mức đầu tư: 8.550.576.937.000 đồng *(Tám nghìn, năm trăm năm mươi tỷ, năm trăm bảy mươi sáu triệu, chín trăm ba mươi bảy nghìn đồng)*

- Thời gian và tiến độ thực hiện dự án:

Stt	Nội dung	Thời gian bắt đầu	Thời gian kết thúc
1	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung	Quý 3/2019	Quý 1/2020
2	Các công trình công cộng và hạ tầng xã hội theo quy hoạch đã được phê duyệt	Triển khai đồng bộ theo tiến độ phù hợp với các công trình nhà ở, đảm bảo chất lượng dịch vụ đáp ứng nhu cầu của người dân khi đến ở	
3	Xây dựng nhà liên kế	Quý 4/2019	Quý 4/2020
4	Xây dựng nhà biệt thự	Quý 4/2019	Quý 4/2020
5	Xây dựng chung cư cao cấp	Quý 3/2020	Quý 3/2022

Các nội dung khác vẫn giữ nguyên như Quyết định số 3397/QĐ-UBND ngày 20/9/2019 của UBND tỉnh.

Điều 2. Quyết định này điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 3397/QĐ-UBND ngày 20/9/2019 của UBND tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt và Thủ trưởng các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- UBND TP Quy Nhơn;
- UBND huyện Phù Cát;
- CVP, PVP QT;
- Lưu: VT, K6.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Phi Long

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 01232 Quyển số: 01 SCT/BS
Ngày: 15-04-2024
CÔNG CHỨNG VIÊN
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC
Nguyễn Thị Oanh

UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bình Định, ngày 17 tháng 12 năm 2019

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: 57/GPXD

1. Cấp cho: Công ty Cổ phần Phát triển Bất Động Sản Phát Đạt.

Địa chỉ liên hệ: Số 422 đường Đào Trí, phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.

2. Được phép xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.

- Tổng số hạng mục công trình cấp GPXD: 08 hạng mục.
- Thiết kế công trình: Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công kèm theo.
- Đơn vị thiết kế: Công ty Cổ phần iDECO Việt Nam.
- Đơn vị thẩm tra thiết kế: Công ty CP tư vấn kỹ nghệ Trí Việt.
- Địa điểm xây dựng: Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.
- Chỉ giới xây dựng: Theo QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt tại Quyết định số 4238/QĐ-UBND ngày 13/11/2019.

2.1. San nền:

- Diện tích san nền: 45,94ha.
- Cao độ san nền: Tuân thủ theo QHCT 1/500 đã được phê duyệt. Theo đó, cao độ khống chế từ thấp nhất +30,35m đến cao nhất +44,00m, hướng dốc từ Tây Nam xuống Đông Bắc.

2.2. Hệ thống đường giao thông và các công trình phụ trợ:

- Quy mô mặt cắt ngang của các tuyến đường trong phân khu:

+ Tuyến đường K5 (đường khu vực): Lộ giới 27m (4,5m-18m-4,5m).

+ Tuyến N2, N3, N4, N5, N6, N7, N9, N10, N11, N12, N13, N14, N16, N18, N21, N23, N25, N26, N27, D3, D4, D5 (đường nội bộ): Lộ giới 11m (2,5m-6m-2,5m);

+ Tuyến N8, N15, N17, N19, N20, N22, N24 (đường nội bộ): Lộ giới 12m (3m-6m-3m);

+ Tuyến D1, D2 (đường nội bộ): Lộ giới 8,5m (2,5m-6m);

+ Tuyến N1 (đường nội bộ): Lộ giới 8,5m-12m.

- Tuyến đường khu vực (K5) được xây dựng với Mô đun đàn hồi yêu cầu Eyc=155Mpa, kết cấu áo đường gồm các lớp như sau:

+ Lớp đáy áo đường đá mi phân cách, dày tối thiểu 30cm, lu lèn chặt K=1,00 ÷ 1,02;

+ Lớp móng dưới CPĐD Dmax 37.5 lu lèn chặt K98, dày 30cm.

+ Lớp móng trên CPĐD Dmax 25 lu lèn chặt K98, dày 14cm.

+ Tưới nhựa thấm bám TC: 1kg/m2

+ Lớp BTN C19 dày 5cm.

+ Tưới nhựa dính bám TC: 0,5kg/m2

+ Lớp BTN C12,5 dày 4cm.

- Các tuyến đường giao thông nội bộ còn lại được xây dựng với Mô đun đàn hồi yêu cầu Eyc=120Mpa, kết cấu áo đường gồm các lớp như sau:

+ Lớp đáy áo đường đá mi phân cách, dày tối thiểu 30cm, le lèn chặt K=1,00 ÷ 1,02;

+ Lớp móng dưới CPĐD Dmax 37.5 lu lèn chặt K98, dày 16cm.

+ Lớp móng trên CPĐD Dmax 25 lu lèn chặt K98, dày 14cm.

+ Tưới nhựa thấm bám TC: 1kg/m2

+ Lớp BTN C19 dày 5cm.

+ Tưới nhựa dính bám TC: 0,5kg/m2

+ Lớp BTN C12,5 dày 4cm.

- Kết cấu vỉa hè:

+ Tuyến đường khu vực (K5): Cát đầm chặt K95, cấp phối đá dăm loại 2 dày 10cm, vữa đệm xi măng C8 dày 2cm, lát đá granit màu xám không đánh bóng 600x300x30mm.

+ Các đường nội bộ: Cát đầm chặt K95, cấp phối đá dăm loại 2 dày 10cm, vữa đệm xi măng C8 dày 2cm, Lát gạch terazo kích thước 400x400x30mm.

- Kết cấu bó vỉa: Kết cấu bằng bê tông đá 1x2 C20, đặt trên lớp đá dăm đệm10cm. Riêng đối với các đường chính kết cấu bó vỉa bằng đá granit tạo nhám, đặt trên lớp đá dăm đệm dày 10cm.

- Nút giao thông: Tất cả các nút giao đều là nút giao đơn giản cùng mức, tầm nhìn tại các nút giao đều thông thoáng, không bị che khuất bởi các yếu tố về địa hình, địa vật; bố trí đầy đủ các thiết bị an toàn giao thông như biển báo tên đường, vạch sơn.

- Đảm bảo an toàn giao thông: Bố trí đầy đủ hệ thống biển báo hiệu đường bộ, biển báo tên đường, vạch sơn kẽ đường tín hiệu giao thông trên các tuyến trong phân khu, đảm bảo an toàn giao thông theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2016/BGTVT.

- Cây xanh: Cây xanh trên vỉa hè bố trí giữa các lô đất nhà dân với khoảng cách từ trung bình 10-15m (trừ các trường hợp đặc biệt). Hố trồng cây xanh bằng bê tông đổ tại chỗ đá 1x2 C20 dày 10cm, cao 0,35m.

+ Cây xanh trên vỉa hè: Sưa Đỏ, Phượng.

+ Những vị trí lối vào khu đô thị tạo điểm nhấn bằng dãy cây Chà Là.

2.3. Hệ thống thoát nước mưa:

- Sử dụng cống HDPE D200 và ống cống D300 đến D1500 bê tông cốt

thép để bố trí thoát nước cho toàn khu vực. Hệ thống thoát nước bố trí trên vỉa hè sử dụng cống H10, hệ thống thoát nước ngang đường sử dụng cống H30.

- Kết cấu giếng thu, giếng thăm bán lắp ghép, hầm ga dùng BTCT C20, khuôn hầm và tấm đan dùng BTCT C20. Kết cấu gồm 2 phần: phần bên dưới được đúc sẵn có chừa cốt thép để liên kết với phần bên trên, phần trên kết cấu giếng thu được đúc tại chỗ. Kết cấu cửa thu được thiết kế theo kiểu hàm ếch có lưới chắn rác bằng thép (hoặc gang đúc) và hệ thống ngăn mùi. Nắp đan bằng bê tông cốt thép đúc sẵn.

2.4. Hệ thống thoát nước thải:

- Sử dụng ống HDPE D200, D315 loại PN6 cho loại trên vỉa hè, sau dãy nhà tiếp giáp Quốc lộ 19B và sau dãy nhà giáp đường Nhơn Lý; ống HDPE D200, D315 loại PN8 cho loại ngang đường.

- Hố ga thoát nước thải bằng BTCT đá 1x2 C20, bán đúc sẵn (phía dưới đúc sẵn, phía trên đổ tại chỗ), dưới móng được lót bằng đá dăm đệm. Các nắp hố ga nằm dưới lớp gạch vỉa hè nhằm đảm bảo mỹ quan khu vực. Khoảng cách giữa các hố ga 20m - 30m.

- Trạm xử lý nước thải cục bộ tạm có công suất 2.000m^3/ngày, được xây dựng bằng bê tông cốt thép, ngầm dưới đất tại khu đất chung cư. Về lâu dài sẽ tháo dỡ, hoàn trả lại mặt bằng.

2.5. Hệ thống hào kỹ thuật:

- Hào kỹ thuật được chia làm 2 loại: Loại bố trí chạy dọc vỉa hè các tuyến đường và loại bố trí ngang qua các tuyến đường đấu nối vỉa hè còn lại. Hào được thiết kế với kết cấu bằng BTCT đúc sẵn dạng 1 ngăn, nắp hào kiểu âm dương bằng BTCT lắp ghép. Khoảng cách từ đỉnh nắp hào tới mặt vỉa hè không nhỏ hơn 0,3m, tới mặt đường của xe chạy không nhỏ hơn 0,7m. Đường dây, đường ống trong hào kỹ thuật được bố trí trên các giá đỡ đảm bảo độ bền, ổn định, an toàn và thuận tiện trong quá trình quản lý và vận hành hệ thống.

- Trong khoang hào kỹ thuật loại 1 bố trí 6 giá đỡ: 2 giá đỡ phía dưới để bố trí các đường dây trung thế, 4 giá đỡ phía trên bố trí cho cáp điện chiếu sáng, cáp thông tin và điện hạ thế. Hào kỹ thuật loại 2 bố trí 4 giá đỡ cho cáp điện chiếu sáng, cáp thông tin và điện hạ thế. Khoảng cách giữa các giá đỡ 70-80cm.

- Hố thăm: Kết cấu bằng BTCT C20 được chế tạo đúc sẵn phía dưới và đổ tại chỗ phía trên, thành dày 20cm, được đặt trên lớp đá dăm đệm dày 10cm.

2.6. Hệ thống cấp nước:

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo mạng lưới vòng, kết hợp mạng lưới cụt. Ống cấp nước được sử dụng là ống nhựa HDPE có đường kính D63mm, D110mm, D160mm, D225mm. Tuyến ống cấp nước được bố trí trên vỉa hè các trục đường giao thông, đảm bảo cung cấp nước tới các đối tượng có nhu cầu sử dụng nước trong dự án. Độ sâu chôn ống trung bình khoảng 0.7-1m.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Bố trí các trụ nước chữa cháy tại các ngã 3, ngã 4, trên vỉa hè các trục đường giao thông để đảm bảo công tác chữa cháy. Khoảng cách các trụ nước chữa cháy từ 120-150m.

2.7. Hệ thống cấp điện:

- Xây dựng 09 trạm biến áp (06 trạm 2x400kVA, 03 trạm 2x560kVA) với tổng công suất là 8,16MVA.

- Tuyến đường dây trung thế 22kV sử dụng cáp đi ngầm trên vỉa hè các tuyến đường giao thông, tuyến hạ thế và chiếu sáng dùng cáp lõi đồng đi ngầm dưới vỉa hè và băng qua đường. Hệ thống dây dẫn được lựa chọn như sau: Cáp đồng bọc cách điện 12,7/22(24)kV tiết diện 240mm2, 3 pha, 3 lõi đồng ký hiệu Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W 3x240mm2. Cáp điện trung, hạ thế luồn trong ống nhựa xoắn HDPE đi trong hào kỹ thuật.

- Hệ thống điện chiếu sáng: Bố trí trụ đèn chiếu sáng (đèn LED, trụ thép tròn côn cần rời cao 6m, 8m; cần đèn đơn cao 2m, vươn 1,5m) trên vỉa hè dọc theo tuyến đường, khoảng cách trung bình giữa các trụ đèn chiếu sáng là 30m, chiều cao treo đèn từ 8m đến 10m, cáp điện được luồn trong ống nhựa Xoắn HDPE D65/50 đi trong hào kỹ thuật.

- Phần tủ phân phối cấp điện: Sử dụng tủ bằng vật liệu Inox 304 được lắp đặt trên đế móng bê tông. Tủ được lắp đặt tiếp địa lặp lại bằng cọc thép D16-2,4m liên kết bằng dây đồng trầm M25 bằng mối hàn cadwell.

- Phần cấp điện cho các hộ dân: Lắp đặt ống nhựa xoắn HDPE D40/30 từ các tủ phân phối đến từng ranh đất theo quy hoạch.

2.8. Hệ thống thông tin liên lạc: Xây dựng hệ thống cống bể chờ sẵn cho việc lắp đặt hệ thống viễn thông. Sử dụng ống nhựa xoắn HDPE D160/125mm, D110/90mm bố trí đi trong hào kỹ thuật.

3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Quyết định số 2047/QĐ-UBND ngày 17/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất dự án tại Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, KKT Nhơn Hội.

4. Ghi nhận các công trình đã khởi công: Không

5. Giấy phép có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn GPXD./

Nơi nhận:
- Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt;
- Lãnh đạo Ban;
- Phòng QLĐT, QLTNMT;
- TT HCC tỉnh;
- Lưu: VT, P.QLQHXD (02b).

KT.TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực 08239 Quyển số 01 SCT/BS
Ngày 16-04-2021
CÔNG CHỨNG VIÊN
Võ Thị Chi

S.Đ.K.H.Đ:11-C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG LÊ VĂN THÔNG
T.P QUY NHƠN-T.BÌNH ĐỊNH

Phan Viết Hùng

Chủ đầu tư phải thực hiện các nội dung sau đây:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề, độ an toàn kết cấu chịu lực của công trình.

2. Phải thực hiện đúng các quy định của Pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và GPXD này.

3. Phải thông báo cho cơ quan cấp GPXD kiểm tra khi định vị công trình, xây móng và công trình ngầm (như hầm vệ sinh tự hoại, xử lý nước thải...).

4. Xuất trình GPXD cho Chủ đầu tư hạ tầng KCN, Đại diện Ban Quản lý Khu kinh tế trước khi khởi công xây dựng và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.

5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi nội dung GPXD thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép và chờ quyết định của cơ quan cấp GPXD.

6. Thực hiện đúng các nội dung theo Giấy chứng nhận thẩm duyệt PCCC của Cảnh sát PCCC tại Văn bản số 307/TD-PCCC ngày 28/11/2019.

ĐIỀU CHỈNH GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

Bình Định, ngày.....tháng..... năm.....

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày .04.. tháng .06.. năm 2019

HỢP ĐỒNG THI CÔNG XÂY DỰNG

Số:04.06/2019/PĐ-620/NH

CHO

GÓI THẦU: TỔNG THẦU THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG TRỌN GÓI HẠNG MỤC HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ CẢNH QUAN CÂY XANH

CỦA

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày.....tháng.....năm.....

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TẠI PHÂN KHU SỐ 9 KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH SINH THÁI NHƠN HỘI

ĐỊA ĐIỂM: KHU KINH TẾ NHƠN HỘI, TỈNH BÌNH ĐỊNH

M.S.D.N: 0301 ... C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

GIỮA

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Nguyễn Ái Linh

VÀ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG 620

NĂM 2019

PHẦN 1 - CÁC CĂN CỨ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 05 năm 2015 của Chính phủ về Quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/04/2015 quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng;

Căn cứ thông tư hướng dẫn và các Quyết định hiện hành của Bộ xây dựng Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

PHẦN 2 - CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA HỢP ĐỒNG

Hôm nay, ngày 04 tháng 06 năm 2019, tại TP.Hồ Chí Minh, chúng tôi gồm các bên dưới đây:

Chủ đầu tư (Bên A): CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Đại diện : Ông **NGUYỄN VĂN ĐẠT** Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

Địa chỉ : 422 Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM.

Điện thoại : (84-8) 3773 2222 Fax : (84-8) 3773 8908

Tài khoản : 130 100 000 56189 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tp. HCM

Mã số thuế : 0303493756

Và bên kia là:

Nhà thầu (Bên B): CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG 620

Đại diện : Ông **PHAN VĂN TIẾN** Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

Địa chỉ : Ấp 4, xã Phước Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An

Điện thoại : (072) 3 633 620 Fax: (072) 3 714 620

Tài khoản : 3131 0000 620 620 tại Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Bắc Sài Gòn.

Mã số thuế : 1100727305

Hai Bên cùng thống nhất ký hợp đồng thi công xây dựng của Gói thầu: **"Tổng thầu thiết kế và xây dựng trọn gói hạng mục Hạ tầng kỹ thuật và Cảnh quan cây xanh"** thuộc Dự án **"Đầu tư phát triển đô thị tại phân khu số 9 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội"** tại Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định như sau:

Điều 1. Các định nghĩa và diễn giải

Trong hợp đồng này các từ và cụm từ được hiểu như sau:

1.1. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt;

1.2. Nhà thầu: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng 620;

1.3. Đại diện Chủ đầu tư là người được Chủ đầu tư nêu ra trong hợp đồng hoặc được uỷ quyền theo từng thời gian và điều hành công việc thay mặt cho Chủ đầu tư;

1.4. Đại diện Nhà thầu là người được Nhà thầu nêu ra trong hợp đồng hoặc được Nhà thầu uỷ quyền bằng văn bản và điều hành công việc thay mặt Nhà thầu;

1.5. Ban quản lý dự án là đơn vị do Chủ đầu tư thành lập để thực hiện một hoặc một số công việc chuyên môn liên quan đến việc quản lý thực hiện hợp đồng.;

1.6. Tư vấn thiết kế là tư vấn thực hiện việc thiết kế xây dựng công trình;

1.7. Tư vấn giám sát là tư vấn thực hiện việc giám sát công trình;

1.8. Nhà thầu phụ là nhà thầu ký hợp đồng với Nhà thầu để thi công một phần công việc của Nhà thầu.

1.9. Dự án là Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại phân khu số 9 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội;

1.10. Hợp đồng là toàn bộ hồ sơ hợp đồng, theo quy định tại Điều 2 [Hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên] của Hợp đồng;

1.11. Chỉ dẫn kỹ thuật (thuyết minh kỹ thuật) là các chỉ tiêu, tiêu chuẩn kỹ thuật, thông số kỹ thuật được quy định cho công trình và bất kỳ sửa đổi hoặc bổ sung cho các chỉ tiêu, tiêu chuẩn kỹ thuật, thông số kỹ thuật đó;

1.12. Bản vẽ thiết kế là tất cả các bản vẽ, bảng tính toán và thông tin kỹ thuật tương tự của công trình do Chủ đầu tư cấp cho Nhà thầu hoặc do Nhà thầu lập đã được Chủ đầu tư chấp thuận;

1.13. Bảng tiên lượng là bảng kê chi tiết khối lượng và giá các công việc trong hợp đồng;

1.14. Bên là Chủ đầu tư hoặc Nhà thầu tùy theo ngữ cảnh (yêu cầu) diễn đạt;

1.15. Ngày khởi công là ngày được thông báo theo khoản 7.1 [Ngày khởi công, thời gian thực hiện hợp đồng];

1.16. Thời gian hoàn thành là khoảng thời gian cần thiết để hoàn thành công trình được tính từ ngày khởi công đến ngày công trình được nghiệm thu, bàn giao;

1.17. Thời hạn bảo hành công trình xây dựng là thời gian nhà thầu chịu trách nhiệm pháp lý về sửa chữa các sai sót đối với công trình. Thời hạn bảo hành được tính từ ngày công trình được nghiệm thu, bàn giao;

1.18. Biên bản nghiệm thu là biên bản được phát hành theo Điều 6 [Yêu cầu về chất lượng sản phẩm và nghiệm thu, bàn giao sản phẩm Hợp đồng thi công xây dựng];

1.19. Ngày được hiểu là ngày dương lịch và tháng được hiểu là tháng dương lịch;

1.20. Ngày làm việc là ngày dương lịch, trừ ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của pháp luật;

1.21. Ngày lịch là ngày dương lịch (bao gồm cả thứ bảy, chủ nhật, ngày nghỉ lễ, tết);

1.22. Thiết bị của Nhà thầu là toàn bộ thiết bị máy móc, phương tiện, xe cộ và các phương tiện, thiết bị khác yêu cầu phải có để Nhà thầu thi công, hoàn thành công trình và sửa chữa bất cứ sai sót nào (nếu có).;

1.23. Thiết bị của Chủ đầu tư là máy móc, phương tiện do Chủ đầu tư cấp cho Nhà thầu sử dụng để thi công công trình;

1.24. Rủi ro và bất khả kháng được định nghĩa tại Điều 17 [Rủi ro và bất khả kháng];

1.25. Luật là toàn bộ hệ thống Luật pháp của nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

1.26. Công trường là địa điểm Chủ đầu tư giao cho Nhà thầu để thi công công trình cũng như bất kỳ địa điểm nào khác được quy định trong hợp đồng;

1.27. Thay đổi là sự thay đổi (điều chỉnh) phạm vi công việc, chỉ dẫn kỹ thuật, bản vẽ thiết kế, giá hợp đồng hoặc tiến độ thi công khi có sự chấp thuận bằng văn bản của Chủ đầu tư.

Điều 2. Hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên

2.1. Hồ sơ hợp đồng

Hồ sơ hợp đồng bao gồm các căn cứ ký kết hợp đồng, các điều khoản và điều kiện của hợp đồng này và các tài liệu sau:

a) Bản thỏa thuận Hợp đồng này và các Phụ lục kèm theo, Phụ lục hợp đồng và các sửa đổi, bổ sung (nếu có);
b) Bảng giá Hợp đồng;
c) Hồ sơ thiết kế (bản vẽ thiết kế, thuyết minh thiết kế/tiêu chí kỹ thuật,...);
d) Biện pháp thi công tổng thể và chi tiết;
e) Các tài liệu khác có liên quan (hồ sơ chào giá của Nhà thầu, hồ sơ đánh giá thầu, chỉ thị công trường, hồ sơ thay đổi thiết kế, biểu mẫu, ...);
f) Và các hồ sơ khác có liên quan.

2.2. Thứ tự ưu tiên của các tài liệu

Những tài liệu cấu thành nên Hợp đồng là quan hệ thống nhất giải thích tương hỗ cho nhau, nhưng nếu có điểm nào không rõ ràng hoặc không thống nhất thì các Bên có trách nhiệm trao đổi và thống nhất. Trường hợp, các Bên không thống nhất được thì các vấn đề không thống nhất này sẽ được áp dụng theo các tài liệu cấu thành nên Hợp đồng với thứ tự ưu tiên từ trên xuống như quy định tại Khoản 2.1 [Hồ sơ hợp đồng] Hợp đồng này.

Chủ đầu tư giữ quyền giải thích hoặc đưa ra chỉ dẫn trong trường hợp nội dung hồ sơ có thiếu sót, không rõ ràng hoặc mâu thuẫn với nhau.

Điều 3. Luật và ngôn ngữ sử dụng

3.1. Hợp đồng xây dựng chịu sự điều chỉnh của hệ thống pháp luật của nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

3.2. Ngôn ngữ sử dụng cho hợp đồng là tiếng Việt.

Điều 4. Bảm đảm thực hiện hợp đồng và bảo lãnh tạm ứng hợp đồng: Không áp dụng

Điều 5. Nội dung và khối lượng công việc

Chủ đầu tư gửi Hồ sơ thiết kế hiện có của Gói thầu cho Nhà thầu để Nhà thầu tiếp tục triển khai các bước thiết kế còn lại đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn, pháp luật hiện hành để phục vụ việc xin phép xây dựng, triển khai thi công, hoàn công, đáp ứng yêu cầu của Chủ đầu tư, Cơ quan quản lý vận hành với tiêu chí chất lượng - tiến độ - hiệu quả.

Nhà thầu cung cấp vật tư, thiết bị, nhân công, máy móc thi công, gia công, thi công, lắp đặt,... để tạo ra sản phẩm hoàn chỉnh, thử nghiệm, nghiệm thu, bàn giao và bảo hành cho gói thầu "Tổng thầu thiết kế và xây dựng trọn gói hạng mục Hạ tầng kỹ thuật và Cảnh quan cây xanh" thuộc Dự án án "Đầu tư phát triển đô thị tại phân khu số 9 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội" tại Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định theo hạng mục công việc, chủng loại vật tư được quy định tại Phụ lục A "Bảng giá Hợp đồng" của Hợp đồng theo đúng Hồ sơ thiết kế do Nhà thầu lập (kể cả phần sửa đổi bổ sung) được Chủ đầu tư chấp thuận, chỉ dẫn kỹ thuật, hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng cho Dự án, bản vẽ triển khai thi công (shopdrawings) và biện pháp thi công được chủ đầu tư phê duyệt, đảm bảo chất lượng, tiến độ, giá cả, an toàn, tuân thủ quy định hiện hành của pháp luật và các cơ quan chuyên ngành, và các thoả thuận khác trong hợp đồng, bao gồm nhưng không giới hạn các mục công việc chính như sau:

1. Các công tác chuẩn bị, công tác tạm, tổ chức công trường, công tác chung,..., công tác triển khai bản vẽ thi công, triển khai bản vẽ biện pháp thi công, công tác lựa chọn và trình mẫu vật tư, vật liệu, thiết bị (nếu có) công tác vận chuyển, biện pháp thi công, văn phòng công trường, an toàn

lao động và vệ sinh công trường, bảo hiểm thiết bị, an ninh công trường, huy động và di dời máy móc thiết bị, chi phí dọn dẹp công trường hoàn trả mặt bằng, xử lý công trình xung quanh, chi phí rủi ro do việc thi công ảnh hưởng đến các công trình lân cận, chi phí điện - nước phục vụ thi công, chi phí sử dụng máy phát điện trong trường hợp cần thiết, … để phục vụ cho việc thi công hoàn chỉnh Gói thầu.

2. Phạm vi công việc chính của gói thầu : Xây dựng trọn gói hạng mục Hạ tầng kỹ thuật và Cảnh quan cây xanh, bao gồm nhưng không giới hạn các phần công việc chính như sau:

   San nền;

   Hệ thống đường giao thông;

   Hệ thống cấp thoát nước;

   Hệ thống điện;

   Hệ thống chiếu sáng;

   Cảnh quan cây xanh;

   Và các hạng mục Hạ tầng kỹ thuật khác theo Hồ sơ thiết kế được Chủ đầu tư và Cơ quan chức năng phê duyệt.

3. Toàn bộ các vật tư phụ và công tác phụ trợ phục vụ cho công tác thi công xây dựng
4. Toàn bộ các công tác quản lý, giám sát của Nhà thầu, công tác vệ sinh, vệ sinh công nghiệp (nếu có), lập hồ sơ chất lượng, hồ sơ hoàn công, nghiệm thu, bàn giao, bảo hành công trình và các hồ sơ khác liên quan theo đúng quy định hiện hành.
5. Xử lý, khắc phục các sai sót, khiếm khuyết về chất lượng trong quá trình thi công xây dựng (nếu có);

Trước khi thi công, Nhà thầu phải trình Chủ đầu tư/ Tư vấn giám sát chấp thuận nguồn cung cấp vật tư vật liệu, thiết kế thành phần bê tông để sử dụng cho Gói thầu, bất cứ loại vật tư nào không đáp ứng quy định và không được Chủ đầu tư/ Tư vấn giám sát phê duyệt thì Nhà thầu phải đệ trình loại vật tư khác đến khi được Chủ đầu tư/ Tư vấn giám sát phê duyệt;

Nhà thầu phải thực hiện các thí nghiệm vật liệu theo quy định kỹ thuật của Dự án và các quy định hiện hành.

Nhà thầu chịu trách nhiệm lập và hoàn tất báo cáo quan trắc môi trường trong quá trình thi công, trình cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Pháp luật hiện hành. Thực hiện đúng quy định của Pháp luật về bảo vệ môi trường trong và sau khi thực hiện xây dựng công trình.

Nhà thầu phải thực hiện bất kỳ công việc nào xét thấy cần thiết và được Chủ đầu tư chấp thuận để hoàn thành gói thầu này theo đúng các điều kiện Hợp đồng cho dù những công việc đó có được liệt kê hay không được liệt kê trong Phụ lục A của Hợp đồng.

Mọi công tác khảo sát hiện trường, khảo sát các nguồn cung ứng vật tư, thiết bị, các nguồn năng lượng (điện, nước), các tuyến giao thông, xử lý môi trường, và mọi vấn đề khác, chi phí liên quan đến công tác tổ chức, chuẩn bị mặt bằng, đường vận chuyển, chi phí vận chuyển, chi phí máy móc, thiết bị, biện pháp thi công, chi phí điện nước phục vụ thi công, chi phí khôi phục lại cơ sở hạ tầng của Dự án như hiện trạng trước khi thi công, phòng chống cháy nổ,… phải do Nhà thầu tự chịu trách nhiệm nhằm đảm bảo đáp ứng công việc thi công của gói thầu, và được coi là đã bao gồm trong chi phí đơn giá của Nhà thầu.

Cung cấp các giấy phép cần thiết để đưa thiết bị vào sử dụng, tuân thủ đúng các quy định hiện hành của nhà nước và các cơ quan chức năng để thực hiện hợp đồng này.

Nhà thầu cần phải tuân theo chỉ thị của Đại diện Chủ đầu tư, Tư vấn giám sát trong suốt toàn bộ thời gian thực hiện hợp đồng để thực hiện các công việc của hợp đồng này theo trình tự và thời gian phù hợp

với Tiến độ thi công của Gói thầu và Kế hoạch thi công tổng thể của Dự án để hoàn thành Gói thầu đúng thời hạn;

Cung cấp tất cả các tài liệu theo yêu cầu của hợp đồng để thực hiện công việc bàn giao công trình;

Điều 6. Yêu cầu về chất lượng sản phẩm và nghiệm thu, bàn giao sản phẩm Hợp đồng thi công xây dựng

6.1. Yêu cầu về chất lượng sản phẩm của Hợp đồng thi công xây dựng

a) Công trình phải được thi công theo đúng hồ sơ bản vẽ thiết kế (kể cả phần sửa đổi) được Chủ đầu tư phê duyệt, chỉ dẫn kỹ thuật được nêu trong Hồ sơ thiết kế phù hợp với hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn được áp dụng cho Dự án, và các quy định về chất lượng công trình xây dựng của nhà nước có liên quan. Chất lượng sản phẩm của Hợp đồng xây dựng phải đáp ứng tất cả các yêu cầu của Hợp đồng. Nhà thầu phải có sơ đồ và thuyết minh hệ thống quản lý chất lượng thi công, giám sát chất lượng thi công của mình.

b) Nhà thầu thực hiện công tác thí nghiệm theo đúng quy định của Hồ sơ thiết kế và tiêu chuẩn hiện hành của Nhà nước Việt Nam và các điều kiện của Hợp đồng. Nhà thầu phải cung cấp cho Chủ đầu tư các kết quả thí nghiệm vật liệu, sản phẩm của công việc hoàn thành. Các kết quả thí nghiệm này phải được thực hiện bởi phòng thí nghiệm hợp chuẩn theo quy định; phải tuân thủ mọi quy định về tiêu chuẩn môi trường hiện hành đối với vật tư, vật liệu, thiết bị cung cấp và vận hành trong quá trình thi công xây dựng.

c) Tất cả các vật tư do Nhà thầu cung cấp để lắp đặt cho Công trình phải đảm bảo mới 100%, thiết bị đủ điều kiện tổ chức thi công. Tên, chủng loại, mã hiệu, chi tiết kỹ thuật, nhà sản xuất, nguồn gốc xuất xứ của các vật tư, thiết bị phải theo đúng Hồ sơ hợp đồng quy định tại Phụ lục A; Nhà thầu phải cung cấp vật tư, thiết bị, các tài liệu về đặc tính kỹ thuật và phải được Tư vấn giám sát và Chủ đầu tư kiểm tra trước khi đưa vào thi công cho công trình.

d) Nhà thầu phải đảm bảo Công trình sau khi hoàn thành đảm bảo chất lượng theo quy định hiện hành và đáp ứng tiến độ cam kết, đảm bảo không có trở ngại về chất lượng và tiến độ, ảnh hưởng đến nhà thầu thi công hạng mục tiếp theo.

e) Nhà thầu phải đảm bảo Công trình sau khi hoàn thành phải được Chủ đầu tư và cơ quan chuyên ngành, đơn vị tiếp quản vận hành chấp thuận nghiệm thu và nhận bàn giao theo đúng quy định hiện hành của Pháp luật.

f) Nhà thầu chịu trách nhiệm về chất lượng của vật tư, thiết bị, quá trình thi công của mình. Nếu công trình không đạt chất lượng do lỗi của Nhà thầu thì Nhà thầu phải và chịu hoàn toàn chi phí phát sinh để khắc phục, đảm bảo đến khi Công trình đạt chất lượng theo yêu cầu quy định tại hợp đồng và được Chủ đầu tư chấp thuận nghiệm thu và nhận bàn giao theo đúng quy định hiện hành của Pháp luật.

g) Nhà thầu đã đọc, hiểu rõ và cam kết thực hiện đúng theo các tiêu chuẩn kỹ thuật và hồ sơ thiết kế của Dự án.

f) Nhà thầu đã đọc, hiểu rõ và cam kết thực hiện đúng theo các tiêu chuẩn kỹ thuật và hồ sơ thiết kế, các yêu cầu/ chỉ dẫn kỹ thuật được Chủ đầu tư và Cơ quan chức năng phê duyệt.

6.2. Kiểm tra, giám sát của Chủ đầu tư/ Tư vấn giám sát

a) Chủ đầu tư/ Tư vấn giám sát được quyền vào các nơi trên công trường và các nơi cung cấp vật tư, thiết bị cho Nhà thầu để kiểm tra.

b) Trong quá trình lắp dựng và xây dựng ở trên công trường, nơi được quy định trong Hợp đồng, Chủ đầu tư được quyền kiểm tra, đo lường, thử các loại vật liệu theo tiêu chuẩn của Nhà sản xuất đã đăng ký, Chủ đầu tư đã phê duyệt.

Nhà thầu sẽ tạo mọi điều kiện cho người của Chủ đầu tư để tiến hành các hoạt động này, bao gồm cả việc cho phép ra vào, cung cấp các phương tiện, các giấy phép và thiết bị an toàn. Những hoạt động này không làm giảm đi bất cứ nghĩa vụ hoặc trách nhiệm nào của Nhà thầu.

Đối với các công việc mà người của Chủ đầu tư được quyền xem xét đo lường và kiểm tra, Nhà thầu phải thông báo cho Chủ đầu tư biết khi bất kỳ công việc nào như vậy đã xong và trước khi được phủ lấp, hoặc không còn được nhìn thấy. Khi đó Chủ đầu tư sẽ tiến hành ngay việc kiểm tra, đo lường hoặc thông báo ngay cho Nhà thầu là Chủ đầu tư không đòi hỏi phải làm như vậy. Nếu Chủ đầu tư không tiến hành ngay hoặc thông báo ngay cho Nhà thầu, thời gian chờ này sẽ không tính vào thời gian thi công.

c) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Chủ đầu tư được quyền yêu cầu Nhà thầu tiến hành thí nghiệm/kiểm định lại các vật liệu/thiết bị nhằm kiểm chứng lại chất lượng hoặc phát hiện kết quả thí nghiệm không chính xác. Chủ đầu tư sẽ chịu hoàn toàn các chi phí thí nghiệm/kiểm định này, nếu các kết quả thí nghiệm/kiểm định đáp ứng được đúng yêu cầu quy định trong hợp đồng. Ngược lại, Nhà thầu sẽ chịu toàn bộ các chi phí thí nghiệm/kiểm định này nếu một trong các thí nghiệm không đáp ứng được các yêu cầu quy định trong hợp đồng.

6.3. Nghiệm thu sản phẩm các công việc hoàn thành

a) Nhà tư vấn, Chủ đầu tư chỉ nghiệm thu các sản phẩm của Hợp đồng khi sản phẩm của các công việc này đảm bảo chất lượng theo quy định tại khoản 6.1 nêu trên. Tuy nhiên, việc đồng ý nghiệm thu này không làm giảm đi bất cứ nghĩa vụ hoặc trách nhiệm nào của Nhà thầu.

b) Nhà thầu phải tổ chức và mời đại diện của Nhà tư vấn, Chủ đầu tư, nghiệm thu từng công việc, từng bộ phận công trình xây dựng.

c) Các bộ phận bị che khuất (nếu có) của công trình phải được nghiệm thu và vẽ bản vẽ hoàn công trước khi tiến hành các công việc tiếp theo hoặc phải được sự cho phép của đại diện Chủ đầu tư trước khi tiến hành các công việc tiếp theo; trong trường hợp Chủ đầu tư yêu cầu Nhà thầu phải thực hiện bản vẽ hoàn công trước khi tiến hành các công việc tiếp theo thì thời gian chờ chuyển tiếp để thực hiện hoàn công sẽ không được tính vào thời gian thi công.

d) Căn cứ nghiệm thu sản phẩm của Hợp đồng là Hồ sơ hợp đồng quy định tại Mục 2.1 - Điều 2, Hồ sơ bản vẽ thiết kế (kể cả phần sửa đổi được Chủ đầu tư chấp thuận); thuyết minh kỹ thuật; các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan; nhật ký công trình, nhật ký ảnh (được trích từ các ảnh chụp kèm theo báo cáo công việc thi công hàng ngày đã gửi cho Chủ đầu tư), kết quả thí nghiệm; biểu mẫu hồ sơ nghiệm thu bàn giao, ...

e) Thành phần nhân sự tham gia nghiệm thu, bàn giao gồm:

- Đại diện Chủ đầu tư.
- Đại diện Nhà tư vấn.
- Đại diện Nhà thầu.

f) Hồ sơ nghiệm thu, bàn giao: theo quy định hiện hành, bao gồm nhưng không giới hạn theo Khoản 8.5 [Hồ sơ thanh toán].

6.4. Chạy thử của công trình (không áp dụng)

6.5. Nghiệm thu, bàn giao công trình và các hạng mục công trình

Sau khi các công việc theo Hợp đồng được hoàn thành, công trình chạy thử (nếu có) đáp ứng yêu cầu của Hợp đồng thì Nhà thầu phải tổ chức và mời đại diện của Chủ đầu tư, Nhà tư vấn thiết kế, Nhà tư vấn, Đơn vị quản lý, vận hành (nếu có) để tiến hành nghiệm thu công trình. Ngày nghiệm thu không được trễ hơn ngày hoàn thành nêu tại Điều 7 [Thời gian và tiến độ thực hiện] Hợp đồng này.

Nhà thầu có trách nhiệm bàn giao công trình cho Chủ đầu tư tiếp quản, vận hành.

Trường hợp công trình chưa đủ điều kiện để nghiệm thu, bàn giao; các bên xác định lý do và nêu cụ thể những công việc mà Nhà thầu phải làm để hoàn thành công trình và được nghiệm thu, nhận bàn giao.

6.6. Trách nhiệm của Nhà thầu đối với các sai sót

a) Bằng kinh phí của mình Nhà thầu phải: Hoàn thành các công việc còn tồn đọng vào ngày đã nêu trong biên bản nghiệm thu, bàn giao trong khoảng thời gian hợp lý mà Chủ đầu tư yêu cầu.

b) Trường hợp không sửa chữa được sai sót:

Nếu Nhà thầu không sửa chữa được các sai sót hay hư hỏng theo yêu cầu của Chủ đầu tư:

- Chủ đầu tư hoặc đại diện của Chủ đầu tư có thể ấn định ngày để sửa chữa các sai sót hay hư hỏng và thông báo cho Nhà thầu biết về ngày này.

- Chủ đầu tư (tuỳ theo lựa chọn) có thể tự tiến hành công việc hoặc thuê Bên thứ 3 thực hiện sửa chữa và mọi chi phí cần thiết để thực hiện việc sửa chữa các sai sót sẽ do Nhà thầu chịu. Nhà thầu sẽ không phải chịu trách nhiệm về công việc sửa chữa nhưng vẫn phải tiếp tục chịu trách nhiệm với nghĩa vụ của mình đối với Công trình theo quy định Hợp đồng.

c) Nếu sai sót hoặc hư hỏng dẫn đến việc Chủ đầu tư bị mất toàn bộ lợi ích từ Công trình hay phần lớn công trình, hay phần lớn Công trình không thể đưa vào sử dụng cho mục đích đã định, khi đó, theo Hợp đồng Nhà thầu sẽ phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho Chủ đầu tư.

d) Nếu sai sót hoặc hư hỏng không thể sửa chữa tốt ngay trên công trường và được Chủ đầu tư đồng ý, Nhà thầu có thể chuyển khỏi công trường thiết bị hoặc cấu kiện bị sai sót hay hư hỏng để sửa chữa hoặc thay thế. Thời gian thực hiện sửa chữa, thay thế thiết bị hoặc cấu kiện và thời gian thực hiện các công việc khác do nguyên nhân từ việc sửa chữa, thay thế này sẽ không được xem xét để gia hạn tiến độ Hợp đồng đã cam kết.

6.7. Các kiểm định thêm

Nếu việc sửa chữa sai sót hoặc hư hỏng làm ảnh hưởng đến sự vận hành của Công trình, Chủ đầu tư có thể yêu cầu tiến hành lại bất cứ cuộc kiểm định nào, bao gồm cả các cuộc kiểm định khi hoàn thành và kiểm định sau khi hoàn thành.

Các kiểm định này phải được tiến hành theo các điều kiện được áp dụng cho các kiểm định trước và chi phí kiểm định do Nhà thầu chịu.

6.8 Những nghĩa vụ chưa được hoàn thành

Sau khi đã cấp biên bản nghiệm thu, bàn giao, mỗi bên sẽ phải chịu trách nhiệm hoàn thành các nghĩa vụ vẫn chưa được thực hiện tại thời điểm đó. Hợp đồng vẫn được coi là có hiệu lực đối với nội dung và phạm vi của những nghĩa vụ chưa được hoàn thành.

Điều 7. Thời gian và tiến độ thực hiện Hợp đồng

7.1. Ngày khởi công, thời gian thực hiện Hợp đồng

Ngày khởi công được hiểu là ngày trễ nhất mà nhà thầu phải bắt đầu thực hiện các công việc (bao gồm các công tác chuẩn bị) để có thể hoàn thành Hợp đồng đúng tiến độ quy định theo thông báo của Chủ đầu tư (căn cứ ngày Chủ đầu tư bàn giao mặt bằng).

Nhà thầu sẽ khởi công, tiến hành thi công xây dựng Công trình và hoàn thành toàn bộ công việc theo nội dung của Hợp đồng theo đúng tiến độ yêu cầu mà không được chậm trễ.

7.2.Tiến độ thực hiện Hợp đồng

Nhà thầu phải hoàn thành Công trình và toàn bộ hạng mục công việc tại Phụ lục A của Hợp đồng kể từ ngày khởi công theo quy định tại Khoản 7.1. Thời gian thực hiện hoàn thành toàn bộ các công việc của Gói thầu tại Phân khu số 9 là ..... ngày lịch kể từ ngày Chủ đầu tư có thông báo bắt đầu thực hiện.

Nhà thầu phải dự trù về nhân công và thiết bị cho trường hợp phải làm tăng ca vào ban đêm để đảm bảo tiến độ và an toàn lao động.

Nhà thầu bắt buộc phải trình tiến độ thi công, bố trí nhân lực, máy móc thiết bị và tiến độ cung ứng vật tư chi tiết, trước khi triển khai công việc.

7.3. Gia hạn Thời gian hoàn thành

Nhà thầu không được phép gia hạn thời gian thực hiện Hợp đồng ngoại trừ một trong những lý do sau:

a) Có sự thay đổi phạm vi công việc, thiết kế theo yêu cầu của Chủ đầu tư hoặc thời gian chờ nghiệm thu, phê duyệt các chi tiết thiết kế của Chủ Đầu Tư hoặc mặt bằng bị vướng các hạng mục do nhà thầu khác thi công;

b) Do ảnh hưởng của các trường hợp bất khả kháng có ảnh hưởng trực tiếp đến việc thi công của Nhà thầu tại Dự án như: ảnh hưởng của động đất, bão, lũ, lụt, sóng thần, hoả hoạn, địch hoạ hoặc các sự kiện bất khả kháng khác (trời mưa không được coi là trường hợp bất khả kháng);

c) Những nguyên nhân do lỗi của Chủ đầu tư liên quan đến việc chậm bàn giao mặt bằng đối với các khu vực để thực hiện công tác găng theo theo tiến độ Gói thầu;

d) Hoặc nguyên nhân khác được chủ đầu tư chấp thuận.

7.4. Khắc phục tiến độ chậm trễ

Khi tiến độ đã bị chậm hơn so với tiến độ thi công như các bên đã thoả thuận trong Hợp đồng của công việc đó mà không phải do những nguyên nhân đã nêu trong Khoản 7.3 [Gia hạn thời gian hoàn thành], khi đó Nhà thầu tự chịu trách nhiệm về chi phí và công tác liên hệ với các Đơn vị liên quan để được gia hạn hoặc để giải quyết các vấn đề phát sinh khác (nếu có). Trường hợp được chấp thuận, Nhà thầu sẽ trình Chủ đầu tư một bản tiến độ thi công được sửa đổi để Chủ đầu tư xem xét, phê duyệt làm cơ sở thực hiện.

Điều 8. Giá Hợp đồng, tạm ứng và thanh toán

8.1. Giá Hợp đồng

Hình thức hợp đồng là Hợp đồng trọn gói hoặc Hợp đồng đơn giá cố định và khối lượng tạm tính tùy từng hạng mục hoặc tùy thỏa thuận giữa bai Bên.

Giá trị hợp đồng trước thuế	: 459.381.600.000 VNĐ
Thuế GTGT 10%	: 45.938.160.000 VNĐ
Tổng cộng giá trị sau thuế	**: 505.319.760.000 VNĐ**

(Bằng chữ: Năm trăm lẻ năm tỷ, ba trăm mười chín triệu, bảy trăm sáu mươi ngàn đồng.)

Giá Hợp đồng đã bao gồm toàn bộ các chi phí để thực hiện công việc theo Hợp đồng, và bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau:

- Công tác Triển khai các bước thiết kế còn lại đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn, pháp luật hiện hành để phục vụ việc xin phép xây dựng, triển khai thi công, hoàn công, đáp ứng yêu cầu của Chủ đầu tư, Cơ quan quản lý vận hành.
- Các công tác chuẩn bị, tổ chức công trường, công tác chung. …, công tác triển khai bản vẽ thi công, triển khai bản vẽ biện pháp thi công, công tác lựa chọn và trình mẫu vật tư, vật liệu thiết bị (nếu có), công tác vận chuyển, biện pháp thi công, văn phòng công trường, an toàn lao động, vệ sinh công trường, bảo hiểm thiết bị, an ninh công trường, huy động và di dời máy móc thiết bị, chi phí dọn dẹp công trường hoàn trả mặt bằng, xử lý công trình xung quanh, chi phí rủi ro do việc thi công ảnh hưởng đến các công trình lân cận, chi phí điện - nước phục vụ thi công, chi phí sử dụng máy phát điện (nếu có), … để phục vụ cho việc thi công hoàn chỉnh Gói thầu.
- Chi phí nhân công, lương cho chuyên gia của Nhà thầu; chi phí vật tư vật liệu máy móc; chi phí quản lý của Nhà thầu; bao gồm cả các chi phí để được cấp các loại giấy phép liên quan đến việc thực hiện các công việc của Nhà thầu (trừ Giấy phép xây dựng), chi phí xin phép bãi đổ chất thải rắn, chi phí đấu nối điện, nước, viễn thông; các chi phí mua các loại bảo hiểm thuộc trách nhiệm của Nhà thầu theo quy định; các chi phí thí nghiệm, kiểm định, thử tải, chạy thử; các chi phí liên quan đến bản quyền;

chi phí tổ chức công trường; thiết lập và di dời phương tiện, thiết bị; chi phí báo cáo; chi phí bãi đổ thải, vận chuyển và xử lý đất thừa, rác, chất thải rắn; chi phí thông tin liên lạc, chi phí văn phòng phẩm, chi phí in ấn, chi phí đi lại, chi phí ăn uống; chi phí lưu trú cho các chuyến đi thăm công trường/dự họp/trình bày, chi phí cần thiết cho việc điều chỉnh/hoàn chỉnh hồ sơ sau các cuộc họp, báo cáo và sau khi có kết quả thẩm tra, thẩm định, xét duyệt; chi phí khác theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành để thực hiện các công việc/thủ tục nghiệm thu đưa công trình/hạng mục công trình vào sử dụng, và bàn giao cho cơ quan quản lý chuyên ngành địa phương; tất cả các loại thuế, lệ phí, phí … và tất cả các loại thuế liên quan đến công việc theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Chi phí công tác đào, đắp, vận chuyển, đổ đất thừa. Vị trí đổ đất nếu thuộc phạm vi khuôn viên dự án sẽ do Chủ đầu tư chỉ định.
- Chi phí vận chuyển cát đắp san nền bổ sung (nếu có), với điều kiện vị trí lấy cát do Chủ đầu tư chỉ định trong vòng bán kính 2km sao với công trường;
- Các công tác tạm do Nhà thầu thực hiện để phục vụ cho gói thầu này sau khi hoàn thành sẽ là tài sản của Chủ đầu tư và Nhà thầu để lại hoặc tháo dỡ dọn dẹp, hoàn trả mặt bằng theo chỉ thị của Chủ đầu tư.
- Toàn bộ các công tác quản lý, giám sát của Nhà thầu, công tác vệ sinh, vệ sinh công nghiệp, lập hồ sơ chất lượng, hồ sơ hoàn công, nghiệm thu, bàn giao và các hồ sơ theo quy định hiện hành.
- Nhà thầu phải thực hiện các công việc khác nhằm đảm bảo sự khớp nối về công việc để nhà thầu khác có thể vào thi công, bất kỳ công việc nào xét thấy cần thiết và được Chủ đầu tư chấp thuận để hoàn thành gói thầu này theo đúng các điều kiện hợp đồng cho dù những công việc đó có hay không được liệt kê trong Bảng giá hợp đồng.

Giá hợp đồng trên được lập trên cơ sở khối lượng tạm tính như Phụ lục A [Bảng giá chi tiết hợp đồng]. Đối với chi phí cho công tác đất sẽ được hai Bên chuẩn xác lại trong quá trình thực hiện trên cơ sở khối lượng thực tế và đơn giá do Nhà thầu trình kèm theo cơ sở giá để Chủ đầu tư xem xét, phê duyệt.

Giá Hợp đồng chỉ được điều chỉnh theo quy định tại Điều 9 [Điều chỉnh giá Hợp đồng].

8.2. Phương thức thanh toán

a) Tạm ứng: Nhà thầu sẽ được tạm ứng số tiền là 10% giá trị hợp đồng (trước thuế GTGT, làm tròn xuống đơn vị hàng triệu) trong vòng 07 ngày làm việc sau khi ký hợp đồng và Chủ đầu tư nhận được

- Giấy đề nghị tạm ứng của Nhà thầu.

b) Thanh toán hàng kỳ

- Nhà thầu sẽ được thanh toán 85% giá trị tương ứng với khối lượng công việc được nghiệm thu hàng kỳ sau khi khấu trừ 100% giá trị tạm ứng hợp đồng được chia đều vào 03 kỳ thanh toán đầu tiên *(Giá trị thanh toán kỳ 1, 2, 3 = giá trị hoàn thành kỳ 1,2,3 x 85% - giá trị thu hồi tạm ứng hợp đồng; Giá trị thanh toán các kỳ còn lại = giá trị hoàn thành của kỳ x 85%)*
- Giá trị đề nghị thanh toán hàng kỳ tối thiểu là 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng)
- Giá trị tạm ứng sẽ được thu hồi 100% trong 3 kỳ thanh toán đầu tiên.

c) Thanh toán quyết toán

Nhà thầu sẽ được thanh toán đến 95% giá trị quyết toán sau khi đã hoàn thành toàn bộ các Công việc theo hợp đồng, hoàn thành các thủ tục nghiệm thu, bàn giao công trình và giá trị quyết toán đã được Chủ đầu tư ký duyệt. Giá trị giữ lại để bảo hành công trình bằng 5% giá trị quyết toán.

Hoặc Nhà thầu sẽ được thanh toán 100% giá trị quyết toán nếu Nhà thầu phát hành Chứng thư Bảo lãnh bảo hành giá trị tương ứng 5% giá trị quyết toán cho 24 tháng (Chứng thư bảo lãnh cam kết không huỷ ngang và thanh toán vô điều kiện được Chủ đầu tư chấp thuận và phải tuân theo mẫu ở Phụ lục B Hợp đồng này).

d) Thanh toán thuế VAT

Thuế Giá trị gia tăng (VAT) sẽ được Chủ đầu tư thanh toán sau khi Nhà thầu xuất hóa đơn VAT hợp lệ vào thời điểm theo yêu cầu của Chủ đầu tư.

8.3. Thời hạn thanh toán

a) Thời hạn kiểm tra hồ sơ thanh toán:

- Tại công trường: Trong vòng 14 ngày làm việc kể từ ngày Ban chỉ huy công trường Nhà thầu đệ trình hồ sơ thanh toán theo quy định, Ban Quản lý dự án và TVGS của Bên A có trách nhiệm kiểm tra và phản hồi những thiếu sót, hoặc những nội dung chưa đúng quy định và yêu cầu giải trình (nếu có).
- Tại văn phòng Công ty: Sau khi hồ sơ được Ban Quản lý công trường Bên A xác nhận, hồ sơ được chuyển tới văn phòng Công ty Bên A. Thời hạn kiểm tra hồ sơ thanh toán là trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày Nhà thầu đệ trình và phản hồi những nội dung cần giải trình (nếu có).

b) Thời hạn thanh toán: Chủ đầu tư sẽ thanh toán cho Nhà thầu trong vòng 15 ngày làm việc kể từ ngày Chủ đầu tư nhận đủ hồ sơ thanh toán hợp lệ của Nhà thầu tại Văn phòng công ty

8.4. Đồng tiền và hình thức thanh toán

a) Đồng tiền thanh toán: giá hợp đồng sẽ được thanh toán bằng đồng tiền Việt Nam (VNĐ).

b) Hình thức thanh toán: thanh toán bằng hình thức chuyển khoản.

8.5. Hồ sơ thanh toán

a) Hồ sơ thanh toán hàng kỳ gồm 06 bộ:

- Giấy đề nghị thanh toán của nhà thầu;
- Bảng khối lượng và giá trị hoàn thành tương ứng với kỳ thanh toán;
- Hồ sơ nghiệm thu và hồ sơ chất lượng các công việc hoàn thành tương ứng với kỳ thanh toán;
- Các kết quả thí nghiệm vật tư, vật liệu, các chứng chỉ xuất xưởng, chứng nhận chất lượng, chứng chỉ kiểm định chất lượng,...;
- Bản vẽ hoàn công của hạng mục công trình tương ứng với yêu cầu của đợt thanh toán (bổ sung vào kỳ tiếp theo)
- Các chứng từ của tất cả các loại bảo hiểm thuộc trách nhiệm của Nhà thầu (đối với đợt thanh toán số 01);
- Nhật ký Công trình (bộ sao);
- Nhật ký ảnh (được trích từ các ảnh chụp kèm theo báo cáo công việc thi công hàng ngày đã gửi cho Chủ đầu tư);
- Hoá đơn thuế GTGT (VAT) hợp lệ (nếu Chủ đầu tư có yêu cầu);
- Các hồ sơ khác theo yêu đúng quy định pháp luật hiện hành.

Riêng hồ sơ thanh toán hàng kỳ đợt 1, Nhà thầu phải cung cấp thêm các hồ sơ sau:

- Hồ sơ năng lực của Nhà thầu.
- Sơ đồ tổ chức Ban chỉ huy công trường.
- Quyết định bổ nhiệm chỉ huy trưởng, sơ yếu lý lịch (CV) chỉ huy trưởng, các chứng chỉ hành nghề của chỉ huy trưởng và các bằng cấp kỹ sư giám sát của Nhà thầu theo quy định của Pháp luật hiện hành.

b) Hồ sơ thanh quyết toán gồm 06 bộ:

- Giấy đề nghị thanh quyết toán của nhà thầu;
- Bảng khối lượng và giá trị công việc hoàn thành theo hợp đồng (bản chính);

- Bảng khối lượng và giá trị công việc phát sinh (nếu có);
- Hồ sơ quyết toán của Nhà thầu;
- Hồ sơ nghiệm thu và hồ sơ chất lượng các công việc hoàn thành tương ứng với kỳ thanh toán;
- Các kết quả thí nghiệm vật tư, vật liệu, các chứng chỉ xuất xưởng, chứng nhận chất lượng, chứng chỉ kiểm định chất lượng,...;
- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa công trình vào sử dụng theo đúng quy định hiện hành.
- Hồ sơ hoàn công cho công trình;
- Nhật ký Công trình (01 bộ chính + 05bộ sao);
- Nhật ký ảnh;
- Biên bản thanh lý hợp đồng;
- Biên bản cam kết thực hiện bảo hành công trình theo quy định của Hợp đồng;
- Hoá đơn thuế GTGT (VAT) hợp lệ (nếu Chủ đầu tư có yêu cầu);
- Và các hồ sơ liên quan khác.

c) Hồ sơ thanh toán giá trị bảo hành gồm:

- Giấy đề nghị thanh toán của nhà thầu
- Biên bản xác nhận hoàn thành trách nhiệm bảo hành 24 tháng (04 bộ)/ hoặc Bảo lãnh bảo hành có giá trị bằng 5% giá trị quyết toán có hiệu lực trong 24 tháng kể từ ngày bàn giao đưa công trình vào sử dụng.

Điều 9. Điều chỉnh giá hợp đồng

Tổng Giá trị Hợp đồng là một khoản chi phí dựa trên tổng giá và các đơn giá trong bảng giá đính kèm trong hợp đồng này cho toàn bộ Công trình trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng, trừ các trường hợp được phép điều chỉnh theo các quy định dưới đây.

Các đơn giá và mức giá của tất cả các hạng mục (ngoại trừ công tác đất, công tác an toàn và phụ trợ thi công) phải cố định, không thay đổi và không tùy thuộc vào sự điều chỉnh đối với bất cứ sự biến động nào do sự thay đổi (tăng hoặc giảm) về chi phí nhân công, vật liệu, máy móc, bảo hiểm, phí vận chuyển, thuế hải quan, tỷ giá hối đoái và các khoản thuế khác cũng như các khoản tương tự trong toàn bộ thời hạn Hợp đồng trừ trường hợp được phép điều chỉnh như nêu trên.

Định giá đối với công tác phát sinh:

- ✓ Đơn giá trong Hợp đồng có thể được áp dụng để định giá cho bất cứ công việc phát sinh nào. Chủ đầu tư có quyền quyết định hay vận dụng tương ứng các đơn giá đã được chấp thuận này cho bất kỳ công việc phát sinh nào ngoài Hợp đồng hoặc Phụ lục Hợp đồng (nếu có).
- ✓ Nếu trong Bảng giá Hợp đồng hoặc Phụ lục Hợp đồng (nếu có) không có mức giá nào áp dụng được cho công việc phát sinh thì Nhà thầu phải trực tiếp trình tất cả các thông tin về giá có liên quan đến công việc phát sinh theo bảng đơn giá thành phần gồm các chi phí máy móc thiết bị, nhân công và vật tư liên quan đến các công việc đó để Chủ đầu tư xem xét.

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ chung của Chủ đầu tư

10.1. Quyền của Chủ đầu tư

Ngoài các quyền khác đã quy định trong Hợp đồng, Chủ đầu tư còn có quyền yêu cầu khi:

Nếu Chủ đầu tư xét thấy mình có quyền với bất kỳ khoản thanh toán nào theo bất cứ Điều nào hoặc các quy định khác liên quan đến Hợp đồng thì thông báo và cung cấp các chi tiết cụ thể cho Nhà thầu trên cơ sở tuân thủ và phù hợp các quy định của thanh toán và nghiệm thu công trình hiện hành của Nhà nước.

Các thông tin chi tiết xác định cụ thể điều hoặc cơ sở yêu cầu khác và bao gồm chứng từ của số tiền và sự kéo dài mà Chủ đầu tư tự cho mình có quyền được hưởng liên quan đến Hợp đồng. Chủ đầu tư sau đó phải quyết định:

- Số tiền (*nếu có*) mà Chủ đầu tư có quyền yêu cầu Nhà thầu thanh toán;
- Kéo dài (*nếu có*) thời hạn thông báo sai sót.

Chủ đầu tư có thể khấu trừ số tiền này từ bất kỳ khoản nợ hay sẽ nợ nào của Nhà thầu. Chủ đầu tư được quyền trừ hoặc giảm số tiền từ tổng số được xác nhận khoản nợ của Nhà thầu hoặc theo một khiếu nại nào khác đối với Nhà thầu theo khoản này.

Chủ đầu tư có quyền yêu cầu Nhà thầu thay thế bất cứ nhân lực nào ở công trường, kể cả đại diện của Nhà thầu nếu những người đó thiếu năng lực, thiếu hợp tác hoặc có những hành vi sai trái làm ảnh hưởng đến quá trình thực hiện hợp đồng.

Chủ đầu tư được quyền sử dụng các công trình phụ trợ của Nhà thầu và Nhà thầu sẽ để lại công trình sau khi hoàn thành Hợp đồng *(bao gồm hệ thống điện, nước,... của Nhà thầu đã thiết lập trên công trường.)*.

10.2. Nghĩa vụ của Chủ đầu tư

Ngoài các nghĩa vụ khác đã quy định trong Hợp đồng, Chủ đầu tư còn có các nghĩa vụ sau:

Bàn giao toàn bộ mặt bằng xây dựng (mặt bằng thi công của riêng Gói thầu) đủ điều kiện thi công cho Nhà thầu quản lý, sử dụng thi công phù hợp với tiến độ và các thoả thuận của Hợp đồng.

Cử và thông báo bằng văn bản cho nhà thầu về nhân sự chính tham gia quản lý dự án và thực hiện hợp đồng. Phê duyệt đề cương giám sát, các biểu mẫu hồ sơ nghiệm thu hoàn công, thanh quyết toán công trình do nhà thầu lập để Nhà thầu có cơ sở triển khai thực hiện. Trong quá trình thực hiện nếu phát hiện bất hợp lý thì phải điều chỉnh.

Cung cấp kịp thời hồ sơ thiết kế và các tài liệu có liên quan, vật tư (*nếu có*) theo thoả thuận trong Hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan.

Xem xét và chấp thuận kịp thời bằng văn bản các đề xuất liên quan đến thiết kế, thi công của Nhà thầu trong quá trình thi công xây dựng công trình. Nếu trong vòng 03 (ba) ngày làm việc, chủ đầu tư không có bất kỳ văn bản phúc đáp thì Nhà thầu vẫn triển khai thi công như hồ sơ đã được thống nhất phê duyệt tại thời điểm trước đó.

Khi có yêu cầu của Nhà thầu, Chủ đầu tư sẽ cung cấp cho Nhà thầu toàn bộ các số liệu liên quan mà Chủ đầu tư có về điều kiện địa chất, địa chất thủy văn và những nội dung của công tác khảo sát về công trường để phục vụ cho việc thi công của nhà thầu.

Tham gia giám sát nghiệm thu kịp thời theo kế hoạch của Nhà thầu nhằm bảo đảm tiến độ chung của dự án.

Điều 11. Quyền và nghĩa vụ chung của Nhà thầu

11.1. Quyền của Nhà thầu

Được đề xuất với Chủ đầu tư về khối lượng phát sinh ngoài hợp đồng, từ chối yêu cầu thực hiện công việc ngoài phạm vi hợp đồng khi chưa được hai bên thống nhất. Được quyền từ chối các yêu cầu trái pháp luật của Chủ đầu tư.

Được thay đổi các biện pháp thi công nếu được Chủ đầu tư chấp thuận nhằm đẩy nhanh tiến độ, bảo đảm chất lượng, an toàn, hiệu quả Công trình trên cơ sở giá Hợp đồng đã ký kết.

Tiếp cận công trường: Chủ đầu tư phải bàn giao cho Nhà thầu mặt bằng thi công Công trình để Nhà thầu thực hiện Hợp đồng.

11.2. Nghĩa vụ của Nhà thầu

11.2.1. Nghĩa vụ của Nhà thầu về công tác thiết kế

A. Nhiệm vụ Thiết kế chung

Nhà thầu phải thực hiện và chịu trách nhiệm đối với toàn bộ hoạt động thiết kế của và liên quan đến Công trình. Thiết kế phải do các nhà thiết kế có năng lực là các kỹ sư hoặc các nhà chuyên môn có trình độ thực hiện, tuân thủ các tiêu chuẩn (nếu có) được quy định trong Các yêu cầu của Chủ đầu tư và trong mọi trường hợp không thấp hơn các tiêu chuẩn hiện hành của Luật Việt Nam. Trừ phi có quy định khác trong Hợp đồng, Nhà thầu phải nộp cho Chủ đầu tư/Ban quản lý Dự án/Nhà tư vấn duyệt đồng ý tên và các chi tiết của từng người thiết kế và Nhà thầu phụ thiết kế được đề xuất.

Nhà thầu phải đảm bảo rằng Nhà thầu, những người thiết kế của Nhà thầu và các Nhà thầu phụ thiết kế có kinh nghiệm và năng lực cần thiết để thiết kế, có giấy phép hành nghề theo đúng các quy định của Luật Việt Nam. Trong trường hợp Nhà thầu giao cho thầu phụ một phần công việc thiết kế theo hợp đồng thì Thầu phụ này phải có đủ chức năng và năng lực theo quy định hiện hành của Pháp luật và phải được sự đồng ý bằng văn bản của Chủ đầu tư.

Nhà thầu đảm bảo rằng những người thiết kế phải có mặt để tham gia thảo luận với Chủ đầu tư/Ban quản lý Dự án/Nhà tư vấn tại tất cả các thời điểm hợp lý, cho tới ngày hết hạn Thời gian Thông báo Sai sót có liên quan.

Nhà thầu chịu trách nhiệm toàn bộ về thiết kế của Công trình bao gồm trách nhiệm đối với lỗi thiết kế (cho dù tự mình hay do Nhà thầu phụ thực hiện), tính an toàn, tính ổn định, bền vững và công năng sử dụng của Công trình và từng Hạng mục theo Các yêu cầu của Chủ đầu tư trong suốt thời gian sử dụng hoặc tuổi thọ của công trình. Để tránh nhầm lẫn, Chủ đầu tư chỉ chịu trách nhiệm kiểm tra về tính mỹ thuật của thiết kế khi phê duyệt thiết kế và Nhà thầu chịu trách nhiệm về toàn bộ các vấn đề liên quan đến thiết kế. Nếu Nhà thầu tin tưởng một cách hợp lý rằng các yêu cầu của Chủ đầu tư (ngoài Các yêu cầu của Chủ đầu tư) ảnh hưởng xấu đến an toàn, tính ổn định, bền vững của Công trình, Nhà thầu được phép từ chối tuân thủ các yêu cầu này của Chủ đầu tư bằng văn bản chỉ rõ lý do và các chi tiết chứng minh. Nếu Chủ đầu tư không đồng với lý do đưa ra của Nhà thầu, hai Bên sẽ yêu cầu Công ty Kiểm định hoặc đơn vị do hai Bên thoả thuận kiểm định các lý do do Nhà thầu đưa ra bằng chi phí do Nhà thầu chịu trừ trường hợp đơn vị kiểm định xác định lý do Nhà thầu đưa ra là hợp lý thì chi phí kiểm định lại sẽ do Chủ đầu tư chịu.

Nhà thầu đảm bảo rằng tất cả các công việc Nhà thầu thực hiện theo Hợp đồng này phải phù hợp với yêu cầu của Chủ đầu tư và các qui định tại Phụ lục về Phạm vi công việc và Phụ lục về Tiến độ thực hiện công việc và tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành của Việt Nam, tiêu chuẩn nước ngoài được phép áp dụng tại Việt Nam, yêu cầu của Cơ quan phê duyệt, yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền tại địa phương, yêu cầu riêng của ngành và các quy định của pháp luật hiện hành của Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

Thiết kế của Nhà thầu phải do các Kiến trúc sư, kỹ sư và các nhà chuyên môn có đủ điều kiện năng lực, trình độ, kinh nghiệm theo qui định của pháp luật thực hiện, đáp ứng yêu cầu của Dự án và danh sách (kèm lý lịch) của người thiết kế phải được sự phê duyệt bằng văn bản của Chủ đầu tư.

Nhà thầu sẽ thực hiện một cách chuyên nghiệp các công việc được đề cập đến trong hợp đồng này bằng tất cả các kỹ năng phù hợp, sự thận trọng, sự chuyên cần và thích ứng với các yêu cầu của Chủ đầu tư để hoàn thành Dự án. Nhà thầu sẽ luôn luôn thông báo đầy đủ và kịp thời tất cả các thông tin liên quan đến thiết kế của Dự án cho Chủ đầu tư.

Nhà thầu phải lập kế hoạch/tiến độ đệ trình chủ đầu tư duyệt và thực hiện, trong đó phân định rõ các giai đoạn thiết kế/các bước lập thiết kế kỹ thuật/kỹ thuật thi công, lập tiên lượng dự toán, thuyết minh và tiêu chí kỹ thuật, các giai đoạn thẩm tra/nghiệm thu/phê duyệt và số lượng/chất lượng hồ sơ tương ứng; và phải đáp ứng đúng quy định hiện hành của Bộ xây dựng và Luật pháp.

Nhà thầu có trách nhiệm trình bày và bảo vệ các quan điểm về các nội dung của thiết kế trong các buổi họp trình duyệt của các cấp có thẩm quyền do bên Chủ đầu tư tổ chức.

Nhà thầu sẽ sắp xếp, bố trí nhân lực của mình có kinh nghiệm và năng lực cần thiết như danh sách đã được Chủ đầu tư phê duyệt để phục vụ công tác thiết kế của Dự án.

Nhà thầu phải cam kết rằng, khi có yêu cầu của Chủ đầu tư, Nhà thầu sẽ cử đại diện có đủ thẩm quyền, năng lực để giải quyết các công việc còn vướng mắc tại bất kỳ thời điểm do Chủ đầu tư ấn định (kể cả ngày nghỉ) cho tới ngày hoàn thành và bàn giao Công trình.

Nhà thầu sẽ phải tuân thủ sự chỉ đạo và hướng dẫn của Chủ đầu tư, ngoại trừ những hướng dẫn hoặc yêu cầu trái với luật pháp hoặc không thể thực hiện được.

Nhà thầu có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, tài liệu phục vụ cho các cuộc họp, báo cáo, thẩm định ... với số lượng theo yêu cầu của Chủ đầu tư.

Tất cả sản phẩm cuối cùng khi bàn giao cho Chủ đầu tư phải phù hợp với các quy định Phụ lục hiện hành về thiết kế và các yêu cầu đã thống nhất với Chủ đầu tư, có đủ căn cứ pháp lý và được Chủ đầu tư nghiệm thu. Sản phẩm giao nộp cuối cùng cho Chủ đầu tư là hồ sơ bằng tiếng Việt (và tiếng Anh nếu cần) và đĩa CD lưu trữ tất cả các file mềm bản vẽ thiết kế, thuyết minh tính toán, các file mềm của các phần mềm tính toán có sử dụng, các số liệu đầu vào, đầu ra,…của hồ sơ cả tiếng Việt (và tiếng Anh nếu cần). Tuy nhiên sự phê duyệt này sẽ không làm giảm trách nhiệm của Nhà thầu về thiết kế của mình.

Nhà thầu sẽ xác nhận lại vị trí, cao độ và kích thước của Công trình liên quan đến mặt bằng và công trình hiện trạng.

Hồ sơ thiết kế phải được thẩm định và phê duyệt bởi Chủ đầu tư, Tư vấn thẩm tra thiết kế Cơ quan chức năng có thẩm quyền. Nhà thầu có trách nhiệm đảm bảo hồ sơ thiết kế tuân thủ các quy định hiện hành của Pháp luật và tuân thủ các tiêu chuẩn hiện hành về thiết kế.

Cung cấp đầy đủ các thuyết minh tính toán, bản vẽ được thiết kế theo các quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành để có được sự phê chuẩn từ các cơ quan chức năng. Cung cấp đầy đủ các tài liệu cần thiết để nộp hồ sơ xin phép và giải trình cho các cơ quan chức năng, cơ quan thẩm định,… khi có yêu cầu.

Các phần mềm dùng để tính toán thiết kế phải phù hợp, có bản quyền và hợp pháp.

Công tác thiết kế phải được phê duyệt, nghiệm thu từng giai đoạn đảm bảo tiến độ tổng thể của dự án theo đúng quy định của pháp luật.

Lập và phân tích dự toán theo đơn giá hiện hành.

Giám sát tác giả trong quá trình thi công theo đúng luật định và khi công trường yêu cầu.

Toàn bộ thiết kế phải có bảng tính, thuyết minh. File mềm bản vẽ và thuyết minh phải chứa trong các đĩa CD và giao bản gốc (bản dữ liệu nguồn) cho Chủ đầu tư.

Nhà thầu phải có sơ đồ tổ chức các thành viên tham dự dự án và được phê duyệt bởi Chủ đầu tư. Chủ trì và các thành viên thiết kế phải có lý lịch chuyên môn và các chứng chỉ hành nghề theo đúng luật định hiện hành;

Đảm bảo tải hệ thống, tác động và thông số tính toán phải phù hợp với tiêu chuẩn và quy chuẩn hiện hành. Các hệ thống hoặc kết cấu nâng đỡ phải chịu được tải trọng và tác động sử dụng cần thiết của thiết bị và của gió, động đất theo thông số quy định của tiêu chuẩn, quy phạm phù hợp.

Đảm bảo hình dáng, kích thước của các hệ thống, hạng mục phù hợp với các yêu cầu khối và không gian kiến trúc.

Đảm bảo phương án thiết kế là phương án có tính an toàn, ổn định về mặt chịu lực, tính thẩm mỹ, công năng phù hợp, có chi phí hợp lý, kinh tế và khả thi cho công tác thi công.

Phối hợp với các Nhà tư vấn trong dự án, để phân chia giai đoạn xây dựng và hoàn thành thiết kế trọn vẹn và độc lập cho việc thi công theo các giai đoạn này.

Tham gia và đóng góp như một thành viên trong nhóm thiết kế để tạo ra sự thành công của dự án.

Tham gia các cuộc họp thiết kế kỹ thuật khi có yêu cầu của Chủ đầu tư và đội ngũ Tư vấn thiết kế.

Có trách nhiệm thuyết trình với Cơ quan chức năng khi được yêu cầu bằng chi phí đã bao gồm trong Giá hợp đồng.

Tham gia báo cáo đối với cuộc họp của Nhà tư vấn, Chủ đầu tư nếu có yêu cầu.

Phối hợp với Chủ đầu tư/ Nhà quản lý dự án của Chủ đầu tư trong suốt quá trình thực hiện hồ sơ thiết kế; phối hợp kiểm tra, cải tiến và chỉnh sửa khi có yêu cầu.

Xem xét bất cứ thay đổi thiết kế nào và theo dõi công việc trong suốt quá trình dự án.

B. Tài liệu của Nhà thầu

Tài liệu của Nhà thầu phải bao gồm tài liệu kỹ thuật được quy định trong Các yêu cầu của Chủ đầu tư, được mô tả tại các Phụ lục đính kèm hợp đồng, tài liệu cần thiết để đáp ứng sự phê duyệt theo quy định của pháp luật, và các tài liệu hoàn công, Hướng dẫn vận hành và bảo dưỡng. Trừ phi có quy định khác trong Các yêu cầu của Chủ đầu tư, Tài liệu của Nhà thầu phải được lập bằng tiếng Việt.

Nhà thầu phải chuẩn bị tất cả Tài liệu của Nhà thầu và các tài liệu cần thiết khác để chỉ dẫn cho Nhân lực của Nhà thầu. Nhân lực của Chủ đầu tư có quyền kiểm tra việc chuẩn bị tất cả các tài liệu này bất cứ khi nào trong lúc tài liệu đang được chuẩn bị.

Tài liệu của Nhà thầu phải đáp ứng được yêu cầu của chủ đầu tư, yêu cầu hợp lý của Tư vấn thẩm tra, yêu cầu tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành của Việt Nam, tiêu chuẩn nước ngoài được phép áp dụng tại Việt Nam, yêu cầu của Cơ quan phê duyệt, yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền tại địa phương, yêu cầu riêng của ngành và các quy định của pháp luật hiện hành của Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam. Trường hợp tài liệu của Nhà thầu chưa đạt được các yêu cầu trên, Nhà thầu có trách nhiệm điều chỉnh/hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế bằng chi phí của mình cho đến khi được chấp thuận.

Yêu cầu của một bộ hồ sơ thiết kế, dự toán xây dựng công trình:

Hồ sơ thiết kế kỹ thuật phải phù hợp với thiết kế cơ sở và Dự án đầu tư xây dựng được duyệt và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công phải phù hợp với thiết kế kỹ thuật được duyệt.

Thuyết minh gồm có các nội dung theo quy định tại các Văn bản quy phạm hiện hành về Quản lý chất lượng xây dựng công trình, nhưng phải thể hiện các tính toán và làm rõ phương án lựa chọn kỹ thuật, dây chuyền công nghệ, lựa chọn thiết bị, so sánh các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật kiểm tra các số liệu và làm căn cứ thiết kế; nêu rõ các tiêu chuẩn áp dụng cho thiết kế; các chỉ dẫn kỹ thuật; giải thích những nội dung mà bản vẽ thiết kế chưa thể hiện được, phù hợp với yêu cầu Chủ đầu tư đã đặt ra.

Bản vẽ phải thể hiện chi tiết về các kích thước, thông số kỹ thuật chủ yếu, vật liệu chính đảm bảo đủ điều kiện để lập dự toán xây dựng công trình.

Số lượng hồ sơ bao gồm thuyết minh thiết kế, bản vẽ thiết kế, các file mềm thuyết minh tính toán định dạng PDF và mô hình tính toán bằng Sap2000 hoặc Etabs hoặc Staad, v.v… và được lập thành số bộ quy định cụ thể tại Phụ lục hợp đồng.

Khi các Công việc hoàn tất, tất cả bản vẽ thiết kế, sơ hoạ mô hình, thuyết minh báo cáo, yêu cầu kỹ thuật, bản tính và các tài liệu khác tồn tại dưới bất kỳ hình thức nào được thực hiện bởi các nhân viên của Nhà thầu hoặc các thầu phụ thiết kế sẽ thuộc quyền sở hữu duy nhất và tuyệt đối của Chủ đầu tư. Nhà thầu phải bàn giao cho Chủ đầu tư tất cả các tài liệu này khi hoàn tất Công việc hay chấm dứt hợp đồng này vì bất kỳ lý do nào. Nhà thầu không được sử dụng lại các tài liệu này cho công trình hay dự án khác.

Chủ đầu tư có quyền sử dụng thương hiệu, Logo, tên hiệu, các hình ảnh của Nhà thầu phụ Thiết kế cho các mục đích quảng cáo trên báo chí, truyền hình, internet, in ấn trong các tài liệu quảng cáo, bán hàng, các công tác phục vụ giao dịch bán hàng khác cho Dự án mà không phải trả thêm bất cứ khoản phí nào cho Nhà thầu.

Nhà thầu phải cam kết rằng các bản vẽ thiết kế, yêu cầu kỹ thuật, các ý tưởng thiết kế, các bản tính và các tài liệu khác do Nhà thầu phụ Thiết kế của Nhà thầu lập và cung cấp cho Chủ đầu tư không vi phạm bản quyền hoặc quyền sở hữu trí tuệ của bất cứ cá nhân hoặc bên thứ ba nào.

Chủ đầu tư sẽ không chịu trách nhiệm hoặc hậu quả nào từ việc khiếu nại rằng bất cứ bản vẽ, thuyết minh tính toán, báo cáo, chi tiết thiết kế, hoặc các tài liệu khác theo Hợp đồng này đã vi phạm bản quyền hay quyền sở hữu trí tuệ của một cá nhân hay bên thứ ba nào khác. Trong trường hợp việc vi phạm bản quyền hay quyền sở hữu trí tuệ dẫn đến thiết kế của Nhà thầu không được quyền sử dụng, Nhà thầu phải bồi thường các thiệt hại có liên quan cho Chủ đầu tư như chi phí thuê đơn vị thiết kế khác, chi phí gia tăng do sự chậm trễ tiến độ, chi phí đã thi công các hạng mục từ các thiết kế do Nhà thầu giao nộp,...

Ngoại trừ những nhiệm vụ được Chủ đầu tư yêu cầu, Nhà thầu không được phép tiết lộ cho bên thứ ba nào về công việc của mình hoặc bất cứ thông tin nào liên quan đến Dự án mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Chủ đầu tư.

C. Những Tiêu chuẩn và các Quy định Kỹ thuật

Công tác thiết kế, các Tài liệu của Nhà thầu, công tác thi công và hoàn thành Công trình sẽ phải tuân thủ tối thiểu theo những tiêu chuẩn kỹ thuật của Việt Nam, luật xây dựng, và luật môi trường, các Luật hiện hành áp dụng cho các sản phẩm được tạo ra từ Công việc, và các tiêu chuẩn khác được nêu rõ trong Các yêu cầu của Chủ đầu tư, được áp dụng cho Công trình hoặc do các Luật hiện hành quy định.

Tất cả những Luật này, đối với Công trình và mỗi Hạng mục phải là những Luật hiện hành tại thời điểm khi Công trình hay Hạng mục được Chủ đầu tư nghiệm thu theo Điều 10 [Nghiệm thu của Chủ đầu tư]. Các điều khoản tham chiếu trong Hợp đồng về các tiêu chuẩn được ban hành sẽ được hiểu là những điều khoản tham chiếu tới phiên bản được áp dụng vào Ngày Bắt đầu, trừ phi có quy định khác.

D. Tài liệu hoàn công

Nhà thầu phải lập Hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành.

Ngoài ra, Nhà thầu phải cung cấp cho Chủ đầu tư/Ban quản lý Dự án/Nhà tư vấn các bản vẽ hoàn công của Công trình, cho thấy tất cả Công trình như đã được thi công, trình những bản vẽ đó cho Chủ đầu tư để xem xét. Nhà thầu sẽ phải có được sự đồng ý của Chủ đầu tư/Ban quản lý Dự án/Nhà tư vấn về kích cỡ, hệ thống tham chiếu và các chi tiết liên quan khác của các bản vẽ.

Nhà thầu bằng chi phí của mình cũng phải cung cấp đúng và đủ số lượng bản vẽ hoàn công và hồ sơ nghiệm thu theo yêu cầu của Luật hiện hành và thực hiện các việc có liên quan khác của Nhà thầu nhằm hỗ trợ Chủ đầu tư trong việc để hoàn tất các thủ tục hoàn công cho Công trình. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm nộp hồ sơ cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn công.

Trong vòng 01 tháng kể từ ngày hoàn tất thực tế Công trình, Nhà thầu phải nộp cho Chủ đầu tư/Ban quản lý Dự án/Nhà tư vấn để phê duyệt: (i) Bản vẽ hoàn công với đầy đủ chi tiết do Chủ đầu tư đề ra để vận hành, bảo trì, tháo dỡ, lắp đặt lại, điều chỉnh và sửa chữa bộ phận này của Công trình; (ii) Các tài liệu chỉ dẫn, quy trình vận hành và bảo trì cho hạng mục công việc đó theo yêu cầu hợp của Chủ đầu tư; (iii) Thông tin về thiết kế và kỹ thuật đó và hồ sơ ghi chép thực hiện liên quan đến Hạng mục công việc đó theo yêu cầu hợp của Chủ đầu tư và trong Nhật ký công trường.

E. Hướng dẫn Vận hành và Bảo dưỡng

Công trình sẽ không được coi là hoàn thành để nghiệm thu cho đến khi Chủ đầu tư/Ban quản lý Dự án/Nhà tư vấn đã nhận được những tài liệu hướng dẫn chi tiết cuối cùng về vận hành và bảo dưỡng và những tài liệu hướng dẫn khác đối với Thiết bị và các phần khác của Công trình.

F. Lỗi thiết kế

Nếu phát hiện ra trong tài liệu của Nhà thầu có các lỗi, bỏ sót, không rõ ràng, không nhất quán hay không đầy đủ, hoặc có khiếm khuyết, Nhà thầu phải chịu mọi chi phí cho việc sửa chữa các lỗi này

cũng như các Công trình phải được sửa chữa bằng chi phí của Nhà thầu và Nhà thầu sẽ không được phép gia hạn thời gian hoàn thành cho dù đã có sự chấp thuận hoặc đồng ý theo Điều này

11.2.2. Nghĩa vụ của Nhà thầu về công tác thi công.

Nhà thầu phải cung cấp nhân lực, vật liệu, máy móc, thiết bị thi công và các điều kiện liên quan khác đủ số lượng và chủng loại theo Hợp đồng để thực hiện các công việc theo nội dung Hợp đồng đã ký kết.

Nhà thầu phải tự bảo quản toàn bộ vật tư, thiết bị của Nhà thầu tại công trường, bao gồm cả các vật tư được vận chuyển đến công trường đã được nghiệm thu trước khi đưa vào sử dụng. Trường hợp xảy ra mất mát, hao hụt, Nhà thầu phải tự chịu trách nhiệm và phải cung cấp lại vật tư, thiết bị mới theo tiêu chuẩn kỹ thuật của Dự án.

Nhà thầu chịu trách nhiệm về việc kiểm tra lại toàn bộ kích thước, cao trình thể hiện trên các bản vẽ, đảm bảo phát hiện mọi sai sót nếu có, và hiểu rõ hồ sơ thiết kế/khảo sát/định vị trước khi bắt đầu công việc.

Nhà thầu phải thi công xây dựng Công trình đúng thiết kế, tiêu chuẩn Dự án, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ.

Nhà thầu phải cung cấp cho Chủ đầu tư giấy kiểm định an toàn cho của các máy móc, thiết bị để thực hiện công việc trước khi tập kết đến công trường.

Nhà thầu phải lập biện pháp tổ chức thi công, nhật ký ảnh hàng tuần và ảnh các cấu kiện bị che khuất, ghi nhật ký thi công xây dựng công trình, lập hồ sơ thanh toán, lập hồ sơ hoàn công, lập quyết toán Hợp đồng, thí nghiệm vật liệu, kiểm định thiết bị, xây dựng theo đúng quy định của Hợp đồng và quy định của pháp luật hiện hành.

Nhà thầu phải bảo mật các thông tin chi tiết trong hợp đồng, ngoại trừ trường hợp cần thiết để thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp đồng hoặc để tuân thủ luật áp dụng. Nhà thầu không được công bố, không cho phép công bố hoặc không được tiết lộ những chi tiết của công trình, thông tin dự án, thông tin của tất cả các bên tham gia dự án, ... trong bất kỳ một giấy tờ gì về thương mại, kỹ thuật, phát ngôn ... trong bất cứ nơi nào nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của Chủ đầu tư. Nhà thầu, nhân viên, công nhân hoặc bất kỳ bên nào khác liên quan của Nhà thầu không được phát ngôn, truyền thông, hoặc bất cứ hành động nào gây ảnh hưởng đến dự án, đến các bên liên quan dự án hoặc cộng đồng, xã hội. Trong trường hợp Nhà thầu vi phạm các điều kiện này thì Nhà thầu phải tự chịu trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại do vi phạm này gây ra.

Nhà thầu cần phải tuân theo chỉ thị của Ban Quản lý Dự án, phải phối hợp với các nhà thầu khác trong việc thực hiện các công việc của Hợp đồng theo trình tự và thời gian phù hợp với kế hoạch thi công tổng thể của Ban Quản lý Dự án để hoàn thành công việc đúng thời hạn.

Nhà thầu phải liên hệ và làm việc với các cơ quan chức năng, cấp chính quyền để thực hiện Hợp đồng này khi cần.

Nhà thầu phải có trách nhiệm bảo đảm sự an toàn của các Công trình ngầm hiện hữu tại khu vực thi công, các Công trình hiện hữu tại các khu vực đang thi công và khu vực lân cận.

Nhà thầu chịu trách nhiệm khôi phục lại hiện trạng ban đầu của vỉa hè, đường lộ, các Công trình hiện hữu lân cận mà Nhà thầu gây hư hỏng trong quá trình thi công.

Nhà thầu phải đảm bảo về công tác an toàn lao động, phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường theo đúng quy định hiện hành của nhà nước Việt Nam.

Nhà thầu phải có trách nhiệm vận chuyển đất đi đổ đúng nơi quy định, tuân theo chỉ thị của Ban quản lý dự án.

Nhà thầu phải có trách nhiệm chỉnh sửa bất kỳ khiếm khuyết nào phát sinh trong suốt thời gian bảo hành công trình. Nhà thầu phải thực hiện việc sửa chữa mọi khiếm khuyết cho đến khi phát hành Biên bản xác nhận hoàn thành trách nhiệm bảo hành.

Nhà thầu phải tự chịu trách nhiệm trước Pháp luật về sản phẩm xây dựng của mình.

Nhà thầu chịu trách nhiệm trước Pháp luật về điều kiện năng lực hoạt động trong lĩnh vực xây dựng.

Nhà thầu phải trả lời bằng văn bản các đề nghị hay yêu cầu của Chủ đầu tư trong khoảng thời gian **03 ngày** làm việc, nếu trong khoảng thời gian này mà Nhà thầu không trả lời thì được coi như Nhà thầu đã chấp nhận đề nghị hay yêu cầu của Chủ đầu tư.

Nhà thầu phải chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, ổn định và an toàn của mọi thao tác trên công trường và mọi biện pháp thi công.

Nhà thầu phải lập phương án dự phòng để đảm bảo việc thi công đúng tiến độ quy định.

Nhà thầu phải tuân thủ sự hướng dẫn của Ban QLDA trong việc thực hiện hợp đồng theo trình tự và thời gian phù hợp với tổng tiến độ của Chủ đầu tư để hoàn thành công việc của Hợp đồng đúng thời hạn.

Nhà thầu không được chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng dưới bất cứ hình thức nào cho Bên thứ ba mà không được sự chấp thuận của Chủ đầu tư.

Có trách nhiệm khắc phục hậu quả kịp thời nếu để xảy ra các sai phạm do lỗi của Nhà thầu gây ra trong quá trình thi công.

Nhà thầu phải, bằng chi phí của mình, chịu trách nhiệm hoàn toàn trong công tác dọn dẹp các loại rác thải, bảo vệ môi trường và đề phòng cháy nổ, dọn khỏi công trường tất cả các thiết bị thi công của Nhà thầu, vật liệu còn thừa, phế thải, rác và phải làm vệ sinh sạch sẽ khu vực thi công trước khi bàn giao.

Nhà thầu phải mua bảo hiểm trách nhiệm đối với bên thứ ba, bảo hiểm cho công trình tạm, máy móc, thiết bị thi công, bảo hiểm cho nhân viên, công nhân của Nhà thầu và các bảo hiểm cần thiết khác và nộp các chứng từ cho Chủ đầu tư kể từ ngày Nhà thầu thi công các hạng mục cụ thể trên công trường. Chủ đầu tư không phải chịu trách nhiệm hoặc bị liên đới trước các thiệt hại hoặc đền bù cho người lao động hoặc bất kỳ người nào do Nhà thầu hoặc Nhà thầu phụ thuê mướn.

Nhà thầu luôn luôn phải đảm bảo tránh cho Chủ đầu tư khỏi tất cả các khiếu nại, trách nhiệm pháp lý, các phí tổn, chi phí và thất thoát phải gánh chịu hay mắc phải mà những việc này có thể phát sinh do hoặc liên quan đến bất cứ sai sót do lỗi của Nhà thầu.

Đối với việc lưu trú của nhân sự tại công trường (nếu được phép), Nhà thầu cần phải bố trí chỗ ở tại khu vực thích hợp và nêu rõ số lượng tối đa nhân sự cần lưu trú tại công trường đồng thời chịu trách nhiệm về việc đăng ký thủ tục hợp pháp với chính quyền địa phương nếu được sự chấp thuận của Chủ Đầu tư và Nhà Tư vấn Quản lý dự án.

Văn phòng công trường (bao gồm phòng họp công trường), trang bị và dịch vụ cho nhân viên của Nhà thầu; tất cả các thiết bị văn phòng khác, chỗ ở tại công trường, các dịch vụ tại công trường, nhà vệ sinh, kệ, các dụng cụ sơ cứu, điện thoại, máy fax, máy photocopy, máy in, vi tính, khu chứa vật tư, cầu rửa xe, sàn thao tác phụ vụ thi công… theo yêu cầu của Nhà thầu để hoàn thành công trình sẽ do Nhà thầu cung cấp.

Đối với các hạng mục phụ trợ thi công tại công trường *(bao gồm hệ thống điện, nước,... của Nhà thầu đã thiết lập trên công trường),* Nhà thầu sẽ bàn giao lại cho Chủ đầu tư quản lý và sử dụng sau khi hoàn thành Hợp đồng.

Văn phòng công trường cho Chủ đầu tư và Tư vấn giám sát (nếu cần), Nhà thầu sẽ để lại Dự án sau khi hoàn thành Hợp đồng này.

11.3. Nhân lực của Nhà thầu

Nhà thầu cam kết nhân sự tham gia thi công tại công trường có năng lực đáp ứng quy mô và phạm vi công việc theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và điều kiện Hợp đồng.

Nhân lực của Nhà thầu phải có trình độ chuyên môn, kỹ năng và kinh nghiệm phù hợp về nghề nghiệp, công việc của thực hiện trong Gói thầu. Chủ đầu tư có thể yêu cầu Nhà thầu sa thải (*hay tác động để sa thải*) bất cứ nhân lực nào ở công trường hay công trình, kể cả đại diện của Nhà thầu nếu những người đó: có thái độ sai trái hoặc thiếu cẩn thận; thiếu năng lực hoặc bất cẩn; không tuân thủ bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng; gây phương hại đến an toàn, sức khoẻ hoặc bảo vệ môi trường.

Khi đó trong vòng **02 ngày**, Nhà thầu sẽ chỉ định một người khác thích hợp để thay thế. Nhà thầu phải luôn đảm bảo trật tự, an toàn cho người và tài sản trên công trường.

11.4. Báo cáo về nhân lực và thiết bị của Nhà thầu

Nhà thầu phải trình cho Chủ đầu tư những chi tiết về số lượng nhân lực tối thiểu, thiết bị chủ yếu của Nhà thầu trên công trường và tất cả phải được Chủ đầu tư kiểm tra, phê duyệt trước khi tiến hành thi công.

11.5. Hợp tác

Nhà thầu phải có trách nhiệm thực hiện việc hợp tác trong công việc đối với: nhân lực của Chủ đầu tư; các nhà thầu khác do Chủ đầu tư thuê;

Các dịch vụ cho những người này và các nhà thầu khác có thể bao gồm việc sử dụng thiết bị của Nhà thầu, các Công trình tạm hoặc việc bố trí đường vào công trường là trách nhiệm của Nhà thầu.

Nhà thầu phải chịu trách nhiệm về các hoạt động thi công xây lắp của mình trên công trường, phải phối hợp các hoạt động của mình với hoạt động của các nhà thầu khác ở trên công trường.

11.6. Định vị các mốc

Nhà thầu sẽ chịu trách nhiệm về việc định vị đúng tất cả các hạng mục của công trình và phải điều chỉnh sai sót về vị trí, cao độ, kích thước hoặc căn tuyến của công trình.

Chủ đầu tư sẽ phải chịu trách nhiệm về bất kỳ sai sót nào về việc cung cấp thông tin các điểm mốc, cao trình chuẩn, nhưng Nhà thầu phải kiểm chứng độ chính xác của chúng trước khi sử dụng.

Trường hợp, Nhà thầu bị chậm trễ và phải chịu chi phí mà không phải do lỗi của mình gây ra, thì Nhà thầu sẽ thông báo cho Chủ đầu tư và có quyền thực hiện theo Điều 21 của Hợp đồng [Khiếu nại và xử lý các tranh chấp].

11.7. Điều kiện về công trường

Nhà thầu được coi là đã kiểm tra và xem xét công trường, khu vực xung quanh công trường, các số liệu và thông tin có sẵn nêu trên, và đã được thoả mãn trước khi nộp thầu, bao gồm:

a) Địa hình của công trường, bao gồm cả các điều kiện địa chất công trình;

b) Hiện trạng đường dây điện bên trên vị trí thi công, các điều kiện làm việc an toàn dưới đường dây;

c) Điều kiện địa chất thủy văn và khí hậu;

d) Mức độ và tính chất của công việc và vật liệu cần thiết cho việc thi công, hoàn thành Công trình và sửa chữa sai sót.

e) Các quy định của pháp luật về lao động;

f) Các yêu cầu của Nhà thầu về đường vào, ăn, ở, phương tiện, nhân lực, điều kiện giao thông, nước và các dịch vụ khác.

Nhà thầu được coi là đã thoả mãn về tính đúng và đủ của điều kiện công trường để xác định giá hợp đồng.

Nếu Nhà thầu gặp phải các điều kiện địa chất bất lợi mà Nhà thầu cho là không lường trước được, thì Nhà thầu phải thông báo cho Chủ đầu tư biết một cách sớm nhất có thể. Thông báo này sẽ mô tả các điều kiện địa chất sao cho Chủ đầu tư có thể kiểm tra được và phải nêu lý do tại sao Nhà thầu coi các điều kiện địa chất đó là không lường trước được. Nhà thầu phải tiếp tục thi công xây dựng công trình, sử dụng các biện pháp thoả đáng và hợp lý và thích ứng với điều kiện địa chất đó, và phải tuân theo bất

kỳ chỉ dẫn nào mà Chủ đầu tư có thể đưa ra. Nếu một chỉ dẫn tạo ra sự thay đổi, thì áp dụng theo Điều 19 của Hợp đồng [Rủi ro và bất khả kháng].

11.8. Đường đi và phương tiện

Nhà thầu phải chịu toàn bộ chi phí và lệ phí cho các quyền về đường đi lại chuyên dùng hoặc tạm thời mà Nhà thầu cần có, bao gồm lối vào công trường. Nhà thầu cũng phải có thêm các phương tiện khác bên ngoài công trường cần cho công việc bằng sự chịu rủi ro và kinh phí của mình.

Nhà thầu phải nỗ lực để tránh làm hư hỏng đường hoặc cầu do việc sử dụng, đi lại của Nhà thầu hoặc người của Nhà thầu gây ra. Những nỗ lực này phải bao gồm việc sử dụng đúng các phương tiện và tuyến đường thích hợp.

Trừ khi được quy định khác trong các điều kiện và điều khoản này:

a) Nhà thầu không được sử dụng và chiếm lĩnh toàn bộ đường đi, vỉa hè bất kể nó là công cộng hay thuộc quyền kiểm soát của Chủ đầu tư hoặc những người khác.

b) Nhà thầu *(trong quan hệ giữa các bên)* sẽ phải chịu trách nhiệm sửa chữa nếu Nhà thầu làm hỏng khi sử dụng các tuyến đường đó;

c) Nhà thầu phải cung cấp các biển hiệu, biển chỉ dẫn cần thiết dọc tuyến đường và phải xin phép nếu các cơ quan liên quan yêu cầu cho việc sử dụng các tuyến đường, biển hiệu, biển chỉ dẫn;

d) Chủ đầu tư không chịu trách nhiệm về bất cứ khiếu nại nào có thể nảy sinh từ việc sử dụng hoặc các việc liên quan khác đối với các tuyến đường đi lại;

đ) Chủ đầu tư không bảo đảm sự thích hợp hoặc sẵn có các tuyến đường riêng biệt nào;

e) Chi phí do sự không thích hợp hoặc không có sẵn các tuyến đường cho yêu cầu sử dụng của Nhà thầu, sẽ do Nhà thầu chịu.

11.9. Vận chuyển vật tư thiết bị

Trừ khi có quy định khác:

a) Nhà thầu phải thông báo cho Chủ đầu tư không muộn hơn 03 ngày, trước ngày mà vật tư, thiết bị được vận chuyển tới công trường (bao gồm cả đóng gói, bốc xếp hàng, vận chuyển, nhận, dỡ hàng, lưu kho và bảo vệ vật tư thiết bị);

b) Nhà thầu phải bồi thường và gánh chịu thiệt hại cho Chủ đầu tư đối với các hư hỏng, mất mát và chi phí (kể cả lệ phí và phí tư pháp) do việc vận chuyển vật tư thiết bị của Nhà thầu.

11.10. Thiết bị Nhà thầu

Nhà thầu phải chịu trách nhiệm đối với toàn bộ vật tư, thiết bị của mình. Khi được đưa tới công trình, thiết bị của Nhà thầu phải dùng riêng cho việc thi công công trình. Nhà thầu không được di chuyển ra khỏi công trường bất kỳ một loại thiết bị chủ yếu nào nếu không được sự đồng ý của Chủ đầu tư. Tuy nhiên, không yêu cầu phải có sự đồng ý của Chủ đầu tư đối với các xe cộ vận chuyển vật tư thiết bị hoặc nhân lực của Nhà thầu ra khỏi công trường.

11.11. Thiết bị và vật liệu do Chủ đầu tư cấp (*nếu có*)

Nhà thầu phải chịu trách nhiệm đối với vật tư, thiết bị được Chủ đầu tư cung cấp trong thời gian Nhà thầu sử dụng và quản lý.

Khi được Chủ đầu tư cung cấp các "thiết bị và vật liệu do Chủ đầu tư cung cấp", Nhà thầu phải kiểm tra những thiết bị và vật liệu này xác nhận và chịu hoàn toàn trách nhiệm bảo quản và giám sát trong quá trình sử dụng và bàn giao lại cho Chủ đầu tư đối với những thiết bị chỉ phục vụ thi công công trình và không đưa vào công trình.

11.12. Hoạt động của Nhà thầu trên công trường

Nhà thầu phải giới hạn các hoạt động của mình trong phạm vi công trường và khu vực bổ sung mà Nhà thầu có và được Chủ đầu tư đồng ý là nơi làm việc. Nhà thầu phải có sự chú ý cần thiết để giữ cho thiết bị của Nhà thầu và nhân lực của Nhà thầu chỉ hoạt động trong phạm vi công trường và các khu vực bổ sung và giữ cho không lấn sang khu vực lân cận. Trong thời gian thi công công trình, Nhà thầu phải giữ cho công trường không có các cản trở không cần thiết, và phải cất giữ hoặc sắp xếp thiết bị hoặc vật liệu thừa của mình. Nhà thầu phải dọn sạch rác và dỡ bỏ Công trình tạm ra khỏi công trường khi không cần nữa.

Sau khi biên bản nghiệm thu Công trình đã được cấp, Nhà thầu phải dọn sạch và đưa ra khỏi công trường tất cả thiết bị của Nhà thầu, nguyên vật liệu thừa, phế thải xây dựng, rác thải và Công trình tạm (nếu có và Chủ đầu tư yêu cầu). Nhà thầu phải đảm bảo công trường và Công trình trong trạng thái sạch sẽ và an toàn. Tuy nhiên, Nhà thầu có thể để lại công trường, trong giai đoạn thông báo sai sót, những vật tư thiết bị cần để Nhà thầu hoàn thành nghĩa vụ theo Hợp đồng.

Nếu tất cả những vật tư thiết bị này không được dọn khỏi công trường trong vòng 07 ngày sau khi Chủ đầu tư cấp biên bản nghiệm thu, bàn giao; Chủ đầu tư có thể bán hoặc thải bỏ vật tư thiết bị, số tiền thu được từ việc bán vật tư thiết bị sẽ trả cho Nhà thầu sau khi đã thanh toán các chi phí phát sinh cho Chủ đầu tư.

11.13. Các vấn đề khác có liên quan

Tất cả các cổ vật, đồng tiền, đồ cổ hoặc các di vật khác hoặc các hạng mục địa chất hoặc khảo cổ được tìm thấy trên công trường sẽ được đặt dưới sự bảo quản và thẩm quyền của Chủ đầu tư. Nhà thầu phải chú ý không cho người của mình hoặc người khác lấy đi hoặc làm hư hỏng các đồ vật tìm thấy này.

Khi phát hiện ra những đồ vật này, Nhà thầu phải thông báo ngay cho Chủ đầu tư để hướng dẫn giải quyết. Nếu Nhà thầu gặp phải sự chậm trễ và phải chịu chi phí để thực hiện hướng dẫn, Nhà thầu phải thông báo cho Chủ đầu tư và có quyền theo Điều 21 của Hợp đồng [Khiếu nại và xử lý các tranh chấp].

Điều 12. Quyền và nghĩa vụ của Ban Quản lý dự án/ Tư vấn giám sát

12.1. Quyền của Ban Quản lý dự án/ Tư vấn giám sát

Ban Quản lý dự án/ Tư vấn giám sát là Người sẽ thực hiện các nhiệm vụ do Chủ đầu tư giao và các quy định cụ thể theo quy định của pháp luật. Ban Quản lý dự án/ Tư vấn giám sát có thể bao gồm những cá nhân có trình độ chuyên môn phù hợp và có đủ năng lực để thực hiện những công việc này.

Trừ khi được nêu khác đi trong điều kiện này thì:

a) Bất kỳ sự chấp thuận, kiểm tra, xác nhận, đồng ý, xem xét, giám sát, thông báo, yêu cầu, hoặc hành động tương tự nào của Ban Quản lý dự án/ Tư vấn giám sát (bao gồm cả trường hợp không có sự phản đối) cũng không hề miễn cho Nhà thầu khỏi bất kỳ trách nhiệm nào theo Hợp đồng, bao gồm cả trách nhiệm đối với các sai sót, bỏ sót, không nhất quán và không tuân thủ đúng.

b) Danh sách tổ tư vấn và chức danh các vị trí, mẫu đăng ký chữ ký, quy chế phối hợp với nhà thầu khi thực hiện phải được phê duyệt và thông báo tới nhà thầu và các bên liên quan trước khi thực hiện công việc.

12.2. Trách nhiệm của Ban Quản lý dự án / Tư vấn giám sát

Giám sát chất lượng thi công xây dựng Công trình

Nội dung giám sát chất lượng thi công xây dựng Công trình thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng Công trình xây dựng.

Điều 13. Nhà thầu phụ

13.1 Khi ký hợp đồng với nhà thầu phụ, Nhà thầu phải thực hiện các quy định sau:

a) Đối với các nhà thầu phụ không có trong danh sách thầu phụ kèm theo hợp đồng thì phải được Chủ đầu tư chấp thuận.

b) Nhà thầu phải chịu trách nhiệm trước Chủ đầu tư về tiến độ, chất lượng, an toàn lao động, bảo vệ môi trường và sai sót của mình và các công việc khác do các Nhà thầu phụ thực hiện.

c) Nhà thầu không được giao lại toàn bộ công việc theo Hợp đồng cho Nhà thầu phụ thực hiện. Phạm vi khối lượng công việc giao cho nhà thầu phụ cũng không được vượt quá 30% khối lượng gói thầu.

13.2 Nhà thầu phụ do Chủ đầu tư chỉ định

a) Nhà thầu phụ do Chủ đầu tư chỉ định là một nhà thầu được Chủ đầu tư chỉ định cho Nhà thầu thuê làm Nhà thầu phụ để thực hiện một số phần việc chuyên ngành có yêu cầu kỹ thuật cao hoặc khi Nhà thầu không đáp ứng được tiến độ thực hiện hợp đồng sau khi Chủ đầu tư đã yêu cầu.

b) Nhà thầu có quyền từ chối Nhà thầu phụ do Chủ đầu tư chỉ định nếu công việc của Nhà thầu đang thực hiện vẫn tuân thủ đúng các thỏa thuận trong Hợp đồng hoặc có đầy đủ cơ sở cho rằng Nhà thầu phụ do Chủ đầu tư chỉ định không đáp ứng được các yêu cầu của Hợp đồng.

Điều 14. An toàn lao động, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ

14.1. An toàn lao động

a) Nhà thầu thi công xây dựng phải lập các biện pháp an toàn cho người và công trình trên công trường xây dựng, kể cả các công trình phụ cận.

b) Biện pháp an toàn, nội quy về an toàn lao động phải được thể hiện công khai trên công trường xây dựng để mọi người biết và chấp hành; những vị trí nguy hiểm trên công trường phải bố trí người hướng dẫn, cảnh báo đề phòng tai nạn.

c) Các bên có liên quan phải thường xuyên kiểm tra giám sát công tác an toàn lao động trên công trường. Khi phát hiện có vi phạm về an toàn lao động thì phải đình chỉ thi công xây dựng. Tổ chức, cá nhân để xảy ra vi phạm về an toàn lao động thuộc phạm vi quản lý của mình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

đ) Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm đào tạo, hướng dẫn, phổ biến các quy định về an toàn lao động cho người lao động của mình. Đối với các công việc yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động thì người lao động phải có giấy chứng nhận đào tạo về an toàn lao động.

e) Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm cấp đầy đủ các trang bị bảo hộ lao động, an toàn lao động cho người lao động.

f) Nhà thầu phải thi công hệ thống chống sét tạm phục vụ thi công công trình. Hệ thống phải đảm bảo tuân thủ các quy định, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.

g) Nhà thầu phải có các thiết bị y tế sơ cứu tại công trường để sử dụng ngay khi có sự cố về an toàn lao động.

h) Nhà thầu luôn luôn phải đảm bảo tránh cho Chủ đầu tư khỏi tất cả các khiếu nại, trách nhiệm pháp lý, các phí tổn, chi phí và thất thoát phải gánh chịu hay mắc phải mà những việc này có thể phát sinh do hoặc liên quan đến bất cứ sai sót. Chủ đầu tư không phải chịu trách nhiệm hoặc bị liên đới trước các thiệt hại hoặc đền bù mà Nhà thầu gây ra hoặc thực hiện đối với người lao động của bất kỳ bên nào hoặc bất kỳ người nào tại công trường Dự án.

Khi có sự cố về an toàn lao động, nhà thầu thi công xây dựng và các bên có liên quan có trách nhiệm tổ chức xử lý và báo cáo cơ quan quản lý nhà nước về an toàn lao động theo quy định của pháp luật đồng thời chịu trách nhiệm khắc phục và bồi thường những thiệt hại do Nhà thầu không bảo đảm an toàn lao động gây ra.

Nhà thầu vi phạm về an toàn lao động, bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ sau khi đã được nhắc nhở, yêu cầu khắc phục bằng văn bản của Chủ đầu tư thì Nhà thầu phải chịu mọi chi phí để khắc phục, sửa chữa toàn bộ nội dung vi phạm trong vòng 24 giờ. Nếu Nhà thầu tái phạm các quy định trên và sau

24 giờ không khắc phục triệt để thì Nhà thầu phải chịu mức phạt do Chủ đầu tư quy định. Dưới đây là các bảng biểu hướng dẫn mức độ phạt khi vi phạm Nội Quy an Toàn lao động:

Xử phạt đối với Công nhân

Các lỗi vi phạm	Mức xử phạt đối với vi phạm lần thứ nhất	Mức xử phạt đối với vi phạm lần thứ hai	Mức xử phạt đối với vi phạm từ lần thứ ba trở đi
Không đội nón hoặc đội nón không móc quai nón	Nhắc nhở	Cảnh cáo	Phạt 100.000VND
Mang dép hoặc mang giày nhưng đạp phần gót	Nhắc nhở	Cảnh cáo	Phạt 100.000VND
Hút thuốc không ở chỗ quy định	Nhắc nhở	Cảnh cáo	Phạt 100.000VND
Đi vệ sinh không đúng nơi quy định	Cảnh cáo	Phạt 100.000VND	Phạt 200.000VND
Làm việc từ độ cao 2m trở lên mà không có dây an toàn hoặc có dây an toàn nhưng không móc vào vị trí bảo hiểm	Cảnh cáo	Phạt 100.000VND	Phạt 200.000VND
Uống rượu, bia, đánh nhau, ăn cắp, tổ chức hoặc tham gia đánh bài, đánh bạc trong phạm vi công trường	Đuổi việc	N/A	N/A
Thao tác các công tác hàn, cắt, mài mà không trang bị thiết bị bảo hộ kính, găng tay	Cảnh cáo	Phạt 100.000VND	Phạt 200.000VND
Thao tác công tác đục pháp bê tông mà không trang bị thiết bị bảo hộ kính, găng tay, nút chống ồn	Cảnh cáo	Phạt 100.000VND	Phạt 200.000VND

Xử phạt đối với nhà thầu

Các lỗi vi phạm	Mức xử phạt đối với mỗi lần vi phạm
Đưa vào sử dụng các thiết bị máy móc không an toàn như: Máy móc cầm tay không có phích cắm hoặc dây dẫn chỉ có 1 lớp vỏ bọc. Không có tấm che an toàn cho máy. Sử dụng ổ cắm điện gia dụng trong công trường. Dây điện nguồn để nằm trên mặt đất mà không có biện pháp bảo vệ. Sử dụng máy hàn, máy cắt, máy mài không có bình chữa lửa bên cạnh.	Phạt 1.000.000VND/lần
Không làm lan can bảo vệ, lưới hứng an toàn theo đề nghị của Đơn vị Tư vấn	Phạt 1.000.000VND/ngày
Đưa máy móc, thiết bị vào công trường mà không thông báo cho Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn	Trục xuất ra khỏi công trường
Có công nhân tham gia thi công mà không trải qua huấn luyện ATLĐ	Phạt 500.000VND/người
Xà bần, rác bẩn không thu dọn	Phạt 1.000.000VND/ngày

Các lỗi vi phạm	Mức xử phạt đối với mỗi lần vi phạm
Nhà ở, lán trại của công nhân, canteen, toilet không thu dọn vệ sinh hàng ngày	Phạt 500.000VND/lần
Các thiết bị, máy móc, ô tô di chuyển trong công trường vượt quá tốc độ giới hạn quy định (5km/h)	Phạt 500.000VND/lần

14.2. Bảo vệ môi trường

a) Nhà thầu thi công xây dựng phải thực hiện các biện pháp bảo đảm về môi trường cho người lao động trên công trường và bảo vệ môi trường xung quanh, bao gồm có biện pháp chống bụi, chống ồn, xử lý phế thải và thu dọn hiện trường. Phải thực hiện các biện pháp bao che, thu dọn phế thải đưa đến đúng nơi quy định.

b) Trong quá trình vận chuyển vật liệu xây dựng, phế thải phải có biện pháp che chắn, bảo đảm an toàn và vệ sinh môi trường.

c) Các bên phải có trách nhiệm kiểm tra giám sát việc thực hiện bảo vệ môi trường xây dựng, đồng thời chịu sự kiểm tra giám sát của cơ quan quản lý nhà nước về môi trường. Trường hợp nhà thầu thi công xây dựng không tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường thì Chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước về môi trường có quyền tạm ngừng thi công xây dựng và yêu cầu Nhà thầu thực hiện đúng biện pháp bảo vệ môi trường.

d) Tổ chức, cá nhân để xảy ra các hành vi làm tổn hại đến môi trường trong quá trình thi công xây dựng Công trình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

14.3. Phòng chống cháy nổ:

Các bên tham gia hợp đồng xây dựng phải tuân thủ các quy định của nhà nước về phòng chống cháy nổ.

Cấm hút thuốc trong công trường.

Các công việc như hàn, cắt, mài,... phải trang bị bình chữa cháy để ở gần bên khi cần theo quy định hiện hành.

Điều 15. Điện, nước, các tiện ích khác và an ninh công trường

15.1. Điện, nước và các tiện ích khác trên công trường

Nhà thầu tự lo điện, nước, các tiện ích khác và các thiết bị truyền dẫn điện, nước cho việc thi công.

Nhà thầu tự chi trả các chi phí sử dụng các tiện ích này để phục vụ cho việc thi công.

15.2. An ninh công trường

Trừ khi có quy định khác:

a) Nhà thầu phải chịu trách nhiệm về việc cho phép những người không có nhiệm vụ vào công trường;

b) Những người có nhiệm vụ được vào công trường gồm nhân lực của Nhà thầu và của Chủ đầu tư và những người khác do Chủ đầu tư *(hoặc người thay mặt)* thông báo cho Nhà thầu biết.

Điều 16. Tạm ngừng và chấm dứt Hợp đồng bởi Chủ đầu tư

16.1. Tạm ngừng thực hiện công việc của Hợp đồng bởi Chủ đầu tư

Nếu Nhà thầu không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng, Chủ đầu tư có thể ra thông báo yêu cầu Nhà thầu phải thực hiện và sửa chữa các sai hỏng trong khoảng thời gian hợp lý cụ thể.

Chủ đầu tư quyết định ngừng thực hiện công việc trong Hợp đồng khi Nhà thầu không đáp ứng các yêu cầu về chất lượng, an toàn lao động và tiến độ theo Hợp đồng đã ký kết.

Trước khi tạm dừng, Chủ đầu tư gửi thông báo bằng văn bản cho Nhà thầu không ít hơn 07 ngày và trong thông báo nêu rõ lý do tạm ngừng. Ngoại trừ do thay đổi thiết kế, Nhà thầu sẽ tạm dừng ngay sau khi nhận được thông báo bằng văn bản từ Chủ đầu tư.

16.2. Chấm dứt Hợp đồng bởi Chủ đầu tư

Chủ đầu tư sẽ được quyền chấm dứt Hợp đồng nếu Nhà thầu:

a) Không thực hiện hoặc một thông báo theo khoản 16.1 của Hợp đồng này [Tạm ngừng thực hiện công việc của Hợp đồng bởi Chủ đầu tư];

b) Bỏ dở Công trình hoặc thể hiện rõ ràng ý định không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng;

c) Không có lý do chính đáng mà 07 ngày liên tục không thực hiện công việc theo Hợp đồng;

d) Nếu Nhà thầu chậm quá 30 ngày so với tiến độ hoàn thành theo hợp đồng với các lỗi thuộc trách nhiệm của Nhà thầu theo quy định của Hợp đồng.

đ) Giao thầu phụ toàn bộ Công trình hoặc chuyển nhượng Hợp đồng mà không có sự thỏa thuận của Chủ đầu tư;

e) Bị phá sản hoặc vỡ nợ, bị đóng cửa, bị quản lý tài sản, phải thương lượng với chủ nợ hoặc tiếp tục kinh doanh dưới sự giám sát của người quản lý tài sản, người được uỷ quyền hoặc người quản lý vì lợi ích của chủ nợ hoặc đã có hành động hoặc sự kiện nào xảy ra (theo các luật được áp dụng) có ảnh hưởng tương tự tới các hoạt động hoặc sự kiện này;

Nếu có ở một trong những trường hợp này, Chủ đầu tư có thể, bằng cách thông báo cho Nhà thầu trước 03 ngày, chấm dứt Hợp đồng và trục xuất Nhà thầu ra khỏi công trường. Tuy nhiên, trong trường hợp của phần (đ) Chủ đầu tư có thể thông báo chấm dứt Hợp đồng ngay lập tức.

Sự lựa chọn của Chủ đầu tư trong việc quyết định chấm dứt Hợp đồng sẽ không được làm ảnh hưởng đến các quyền lợi khác của Chủ đầu tư theo Hợp đồng.

Nhà thầu phải rời công trường và chuyển các vật tư, vật liệu cần thiết, các tài liệu của Nhà thầu và các hồ sơ thiết kế khác của Nhà thầu cho Chủ đầu tư. Tuy nhiên, Nhà thầu sẽ cố gắng hết mức để tuân thủ ngay lập tức các hướng dẫn hợp lý được nêu trong thông báo, bảo vệ tính mạng và tài sản hay cho sự an toàn của công trình.

Sau khi chấm dứt Hợp đồng, Chủ đầu tư có thể hoàn thành Công trình và sắp đặt cho các đơn vị khác thực hiện. Chủ đầu tư và các đơn vị này khi đó có thể sử dụng bất cứ vật tư, vật liệu, tài liệu nào của Nhà thầu và các tài liệu thiết kế khác do Nhà thầu thực hiện hoặc do đại diện Nhà thầu thực hiện.

Chủ đầu tư sẽ thông báo rằng thiết bị của Nhà thầu và các Công trình tạm thời sẽ được giải phóng cho Nhà thầu ở tại hoặc gần công trường. Nhà thầu sẽ ngay lập tức sắp xếp để chuyển đi, rủi ro và chi phí cho việc này sẽ do Nhà thầu chịu. Tuy nhiên, nếu đến lúc này mà Nhà thầu còn nợ Chủ đầu tư một khoản thanh toán nào thì Chủ đầu tư được quyền bán chúng để lấy lại tiền. Số tiền dư ra sẽ được trả cho Nhà thầu.

Trường hợp đặc biệt, Chủ đầu tư có quyền chấm dứt Hợp đồng vào bất cứ lúc nào thuận tiện cho Chủ đầu tư, bằng cách thông báo cho Nhà thầu việc chấm dứt Hợp đồng. Việc chấm dứt này sẽ có hiệu lực sau 07 ngày sau khi Nhà thầu nhận được thông báo này của Chủ đầu tư hoặc Chủ đầu tư trả lại bảo lãnh thực hiện (nếu có). Chủ đầu tư sẽ không được chấm dứt Hợp đồng theo khoản này để tự thi công Công trình hoặc sắp xếp để cho nhà thầu khác thi công công trình nếu không có lý do chính đáng đã nêu ở trên.

16.3. Xác định giá vào ngày chấm dứt Hợp đồng

Ngay khi thông báo chấm dứt theo khoản 16.2 của Hợp đồng [Chấm dứt Hợp đồng bởi Chủ đầu tư] có hiệu lực, Chủ đầu tư sẽ xem xét đồng ý hoặc xác định giá trị của công trình Nhà thầu đã thực hiện, vật tư, vật liệu và tài liệu của Nhà thầu trên công trường và các khoản tiền phải thanh toán cho Nhà thầu cho các công việc được thực hiện theo đúng Hợp đồng.

16.4.Thanh toán sau khi chấm dứt Hợp đồng

Sau khi thông báo chấm dứt Hợp đồng theo khoản 16.2 của Hợp đồng này [Chấm dứt Hợp đồng bởi Chủ đầu tư] có hiệu lực, Chủ đầu tư có thể:

a) Không thanh toán thêm cho Nhà thầu cho đến khi chi phí thi công, hoàn thành và sửa chữa các sai sót và hư hỏng do chậm trễ trong thời gian hoàn thành (*nếu có*) và các chi phí khác mà Chủ đầu tư chấp thuận đã được xác định;

b) Thu lại từ Nhà thầu các phí tổn do hư hỏng, mất mát mà Chủ đầu tư phải chịu và các chi phí thêm khác của việc hoàn thành công trình, sau khi tính đến bất kỳ một khoản nợ nào đối với Nhà thầu. Sau khi đã thu hồi lại từ các mất mát, hư hỏng và các chi phí thêm, Chủ đầu tư sẽ thanh toán phần tiền cân đối còn lại cho Nhà thầu.

Điều 17. Tạm ngừng và chấm dứt Hợp đồng bởi Nhà thầu

17.1. Quyền tạm ngừng công việc của Nhà thầu

Nếu không có sự đồng ý trước của Chủ đầu tư, Nhà thầu không có quyền tạm dừng công việc.

17.2. Chấm dứt Hợp đồng bởi Nhà thầu

Nhà thầu được quyền chấm dứt Hợp đồng nếu:

a) Khi Chủ đầu tư vi phạm các quy định về thanh toán trong Hợp đồng này mà không có thỏa thuận khác giữa 2 Bên.

b) Chủ đầu tư bị phá sản, vỡ nợ, bị đóng cửa, bị quản lý tài sản phải điều đình với chủ nợ hoặc tiếp tục kinh doanh dưới sự điều hành của người được uỷ thác hoặc người đại diện cho quyền lợi của chủ nợ hoặc nếu đã có hành động hoặc sự kiện nào đó xảy ra (theo các Luật hiện hành) có tác dụng tương tự tới các hành động hoặc sự kiện đó.

Trong bất cứ sự kiện hoặc trường hợp nào được nêu trên, Nhà thầu có thể, bằng thông báo trước 28 ngày cho Chủ đầu tư để chấm dứt Hợp đồng. Tuy nhiên trong trường hợp của điểm (b) Nhà thầu có thể thông báo chấm dứt Hợp đồng ngay lập tức.

17.3. Ngừng công việc và di dời thiết bị Nhà thầu

Sau khi nhận được thông báo chấm dứt Hợp đồng, Nhà thầu sẽ ngay lập tức:

a) Ngừng tất cả các công việc thêm, ngoại trừ các công việc đã được Chủ đầu tư hướng dẫn để bảo vệ con người và tài sản hoặc an toàn của công trình;

b) Chuyển giao cho Chủ đầu tư toàn bộ tài liệu của Nhà thầu, thiết bị, các vật liệu và các công việc khác mà Nhà thầu đã được thanh toán;

c) Di dời tất cả vật tư, vật liệu khỏi công trường, ngoại trừ các thứ cần thiết cho việc an toàn và rời khỏi công trường.

17.4. Thanh toán khi chấm dứt Hợp đồng

Sau khi thông báo chấm dứt Hợp đồng theo khoản 17.2 của Hợp đồng [Chấm dứt Hợp đồng bởi Nhà thầu] đã có hiệu lực, Chủ đầu tư sẽ trong vòng 35 ngày:

Thanh toán cho Nhà thầu giá trị nhà thầu được thanh toán theo quy định của Hợp đồng.

Điều 18. Bảo hiểm và bảo hành

18.1. Bảo hiểm

Nhà thầu phải thực hiện mua bảo hiểm đối với các thiết bị, nhân lực của Nhà thầu, bảo hiểm đối với bên thứ 3. Chủ đầu tư không phải chịu trách nhiệm hoặc bị liên đới trước các thiệt hại hoặc đền bù cho người lao động hoặc bất kỳ người nào do Nhà thầu hoặc Nhà thầu phụ thuê mướn.

18.2. Bảo hành

Sau khi nhận được biên bản nghiệm thu công trình, hạng mục Công trình để đưa vào sử dụng, Nhà thầu phải:

- Thực hiện việc bảo hành Công trình trong thời gian 24 tháng;

- Đối với các hạng mục công trình trong quá trình, thi công có khiếm khuyết về chất lượng công trình hoặc xảy ra sự cố đã được nhà thầu sửa chữa, khắc phục thì thời gian bảo hành của các hạng mục công trình này có thể kéo dài hơn trên cơ sở thỏa thuận giữa hai bên trước khi nghiệm thu.

- Trong thời gian bảo hành Công trình Nhà thầu phải sửa chữa mọi sai sót, khiếm khuyết do lỗi của Nhà thầu gây ra trong quá trình thi công Công trình bằng chi phí của Nhà thầu. Việc sửa chữa các lỗi này phải được bắt đầu trong vòng không quá 02 ngày sau khi nhận được thông báo của Chủ đầu tư về các lỗi này. Nếu quá thời hạn này mà Nhà thầu không bắt đầu thực hiện các công việc sửa chữa thì Chủ đầu tư có quyền thuê một nhà thầu khác (bên thứ ba) thực hiện các công việc này và toàn bộ chi phí cho việc sửa chữa để chi trả cho bên thứ ba sẽ do Nhà thầu chịu và sẽ được khấu trừ vào tiền bảo hành của Nhà thầu và thông báo cho Nhà thầu giá trị trên, Nhà thầu buộc phải chấp thuận giá trị trên.

- Khi kết thúc thời gian bảo hành, nhà thầu lập báo cáo hoàn thành công tác bảo hành gửi Chủ đầu tư để hai Bên tiến hành kiểm tra và xác nhận hoàn thành trách nhiệm bảo hành cho nhà thầu bằng văn bản.

Điều 19. Rủi ro và Bất khả kháng

19.1. Rủi ro và bất khả kháng

a) Rủi ro là những sự kiện xảy ra làm ảnh hưởng tiêu cực đến việc thực hiện Hợp đồng.

b) Bất khả kháng là một sự kiện rủi ro không thể chống đỡ nổi khi nó xảy ra và không thể lường trước khi ký kết Hợp đồng như: động đất, bão, lũ, lụt, lốc, sóng thần, lở đất hay hoạt động núi lửa, chiến tranh, dịch bệnh.

c) Khi một bên bị rơi vào tình trạng bất khả kháng, thì phải thông báo bằng văn bản cho bên kia trong thời gian sớm nhất có thể.

19.2. Hậu quả của các rủi ro

Nếu và trong chừng mực nào đó mọi rủi ro được liệt kê trong khoản 19.1 của Hợp đồng này dẫn đến mất mát hay hư hỏng cho công trình, bất động sản, vật tư thiết bị hay các tài liệu của Nhà thầu, thì Nhà thầu phải ngay lập tức gửi thông báo cho Chủ đầu tư và sửa chữa sự mất mát và hư hỏng trong phạm vi Chủ đầu tư yêu cầu.

19.3. Trách nhiệm của Nhà thầu đối với rủi ro

Nhà thầu sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với việc bảo đảm Công trình và hàng hoá từ ngày khởi công cho đến ngày phát hành biên bản nghiệm thu hoặc coi như được phát hành theo khoản 6.5 của Hợp đồng [Nghiệm thu, bàn giao Công trình và các hạng mục công trình] cho công trình, khi trách nhiệm được chuyển qua Chủ đầu tư. Nếu biên bản nghiệm thu được phát hành (hoặc coi như đã phát hành) cho bất cứ hạng mục hay Công trình nào, thì trách nhiệm bảo đảm bất kỳ hạng mục nào của Công trình đó được chuyển cho Chủ đầu tư.

Sau khi trách nhiệm được chuyển một cách phù hợp cho Chủ đầu tư, Nhà thầu sẽ nhận trách nhiệm bảo đảm đến bất kỳ công việc nào còn tồn lại chưa giải quyết xong vào ngày được nêu trong biên bản nghiệm thu cho đến khi các công việc này được hoàn thành.

Nếu bất cứ việc mất mát hay hư hỏng nào xảy ra cho công trình, vật tư thiết bị hoặc tài liệu của Nhà thầu nào trong khoảng thời gian Nhà thầu đang chịu trách nhiệm bảo đảm, được liệt kê trong khoản 19.3 của Hợp đồng [Trách nhiệm của Nhà thầu đối với rủi ro], Nhà thầu sẽ phải sửa những mất mát hay hư hỏng bằng sự rủi ro và chi phí của Nhà thầu, để công trình, vật tư thiết bị và tài liệu của Nhà thầu đúng với Hợp đồng.

Nhà thầu phải chịu trách nhiệm đối với bất cứ một hỏng hóc hay mất mát xảy ra sau khi biên bản nghiệm thu đã được phát hành và cả những việc xảy ra trước đó thuộc trách nhiệm của Nhà thầu.

19.4. Bồi thường rủi ro

Nhà thầu phải bồi thường và gánh chịu những tổn hại cho Chủ đầu tư, các nhân viên của Chủ đầu tư đối với các khiếu nại, hỏng hóc, mất mát và các chi phí (bao gồm phí và các chi phí pháp lý) có liên quan đến:

a) Tổn hại thân thể, bệnh tật, ốm đau hay chết, của bất cứ người nào xảy ra do nguyên nhân thi công và hoàn thành Công trình và sửa chữa các sai sót, trừ khi có thể quy cho việc cẩu thả, cố ý làm hoặc vi phạm Hợp đồng;

b) Hỏng hóc hay mất mát của bất cứ tài sản nào, là bất động sản của Chủ đầu tư hay của cá nhân (không phải là công trình), ở phạm vi mà những hỏng hóc hay mất mát này:

- Phát sinh từ hoặc trong quá trình tiến hành hoặc do nguyên nhân của thi công và hoàn thành Công trình và sửa chữa các sai sót;

- Được quy cho sự bất cẩn, cố ý làm hoặc vi phạm hợp đồng bởi Nhà thầu, nhân lực của Nhà thầu, hoặc bất cứ người nào trực tiếp hay gián tiếp được họ thuê.

Chủ đầu tư phải bồi thường và gánh chịu những tổn hại cho Nhà thầu, các nhân viên của Nhà thầu đối với các khiếu nại, thiệt hại, mất mát và chi phí (bao gồm phí và các phí pháp lý) liên quan đến tổn hại thân thể, ốm đau, bệnh tật hay chết được quy cho sự cẩu thả, cố ý làm hoặc vi phạm Hợp đồng bởi Chủ đầu tư, các nhân viên của Chủ đầu tư.

19.5. Thông báo về bất khả kháng

Nếu một bên bị cản trở thực hiện bất cứ nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng do tình trạng bất khả kháng, bên đó phải gửi thông báo cho bên kia về sự việc hoặc trường hợp gây nên tình trạng bất khả kháng và phải nêu rõ các nghĩa vụ, công việc đã và sẽ bị cản trở. Thông báo phải được gửi sớm nhất sau khi bên đó nhận biết được tình trạng, hoặc lẽ ra đã nhận biết được về sự việc hoặc trường hợp gây nên tình trạng bất khả kháng.

Bên đó, khi đã thông báo, phải được miễn cho việc thực hiện công việc thuộc nghĩa vụ trong thời gian mà tình trạng bất khả kháng cản trở việc thực hiện của họ.

Dẫu cho có các quy định nào khác của khoản này, thì bất khả kháng cũng không áp dụng đối với các nghĩa vụ thanh toán tiền của bất cứ bên nào cho bên kia theo Hợp đồng.

19.6. Các hậu quả của bất khả kháng

Nếu Nhà thầu bị cản trở thực hiện bất kỳ nhiệm vụ nào của mình theo Hợp đồng do bất khả kháng mà đã thông báo theo khoản 19.5 của Hợp đồng [Thông báo về bất khả kháng], và chịu sự chậm trễ và chịu chi phí do bất khả kháng, Nhà thầu sẽ có quyền theo Điều 21 của Hợp đồng [Khiếu nại và xử lý các tranh chấp]:

Kéo dài thời gian do sự chậm trễ này, nếu việc hoàn thành bị và sẽ bị chậm trễ, theo khoản 7.3 của Hợp đồng [Gia hạn thời gian hoàn thành];

Sau khi nhận được thông báo này, Chủ đầu tư phải xem xét để nhất trí hay quyết định các vấn đề này.

19.7. Chấm dứt Hợp đồng do bất khả kháng, thanh toán, hết trách nhiệm

Nếu việc thực hiện Công trình cơ bản đang được tiến hành bị cản trở liên tục trong thời gian 42 ngày do bất khả kháng đã được thông báo theo khoản 19.5 của Hợp đồng [Thông báo về bất khả kháng] hoặc trong nhiều khoảng thời gian mà tổng số là trên 84 ngày do bất khả kháng đã được thông báo, thì một trong hai bên có thể gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng cho bên kia. Trong trường hợp này, việc chấm dứt Hợp đồng sẽ có hiệu lực 7 ngày sau khi có thông báo.

Đối với trường hợp chấm dứt này, Chủ đầu tư sẽ phải thanh toán cho Nhà thầu:

a) Các khoản thanh toán cho bất kỳ công việc nào đã được thực hiện mà giá đã được nêu trong Hợp đồng;

b) Chi phí cho thiết bị và vật tư được đặt hàng cho Công trình đã được chuyển tới công trình.

c) Mọi chi phí hoặc trách nhiệm khác mà trong trường hợp bất khả kháng Nhà thầu phải chịu để hoàn thành công trình;

Điều 20. Phạt vi phạm hợp đồng

a) Đối với Nhà thầu:

Nhà thầu sẽ chịu phạt 0,5% giá trị phần khối lượng hạng mục thi công bị chậm trễ tiến độ cho mỗi ngày chậm tiến độ tính từ ngày thứ 8 và tổng giá trị tiền phạt chậm trễ tối đa cho toàn bộ Công trình không quá 12% giá trị Hợp đồng.

b) Đối với Chủ đầu tư: Không áp dụng

Điều 21. Khiếu nại và xử lý các tranh chấp

21.1. Khiếu nại

Tuân theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

21.2.Xử lý các tranh chấp

Khi có tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng, các bên sẽ cố gắng thương lượng để giải quyết bằng biện pháp hòa giải.

Trường hợp thương lượng không có kết quả thì trong vòng 35 ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp Hợp đồng không thể hòa giải, các bên sẽ gửi vấn đề lên toà án có thẩm quyền tại thành phố Hồ Chí Minh để xử lý tranh chấp theo quy định của pháp luật. Quyết định của toà án tại thành phố Hồ Chí Minh là quyết định cuối cùng và có tính chất bắt buộc với các bên.

21.3. Hợp đồng bị vô hiệu, chấm dứt không ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản về giải quyết tranh chấp.

Điều 22. Quyết toán Hợp đồng

Trong vòng 07 ngày sau khi nhận được biên bản nghiệm thu đã hoàn thành toàn bộ nội dung công việc theo quy định của Hợp đồng, Nhà thầu sẽ trình cho Chủ đầu tư 01 bộ quyết toán Hợp đồng với các tài liệu trình bày chi tiết theo mẫu mà Chủ đầu tư đã chấp thuận, bao gồm các tài liệu sau:

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành toàn bộ công việc thuộc phạm vi Hợp đồng;
- Bản xác nhận giá trị khối lượng công việc phát sinh (nếu có) ngoài phạm vi Hợp đồng;
- Bảng tính giá trị quyết toán Hợp đồng (gọi là quyết toán A-B), trong đó nêu rõ giá trị công việc hoàn thành theo Hợp đồng, giá trị khối lượng công việc phát sinh (nếu có) ngoài phạm vi công việc theo hợp đồng đã ký, giá trị đã thanh toán hoặc tạm thanh toán và giá trị còn lại mà Chủ đầu tư có trách nhiệm thanh toán cho Nhà thầu;
- Hồ sơ hoàn công, nhật ký thi công xây dựng công trình;
- Các tài liệu khác có liên quan theo thoả thuận trong Hợp đồng.

Điều 23. Hiệu lực của Hợp đồng

23.1. Thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng:

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

23.2. Tính pháp lý của Hợp đồng xây dựng:

a) Hợp đồng có hiệu lực là cơ sở pháp lý mà Chủ đầu tư, Nhà thầu và các bên liên quan có nghĩa vụ thực hiện;

b) Hợp đồng có hiệu lực là cơ sở để giải quyết tranh chấp giữa các bên. Các tranh chấp phát sinh ngoài Hợp đồng sẽ được giải quyết trên cơ sở các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 24. Điều khoản chung

24.1. Hai bên cam kết thực hiện đúng những điều đã quy định trong Hợp đồng này;

24.2. Hợp đồng này được lập thành 06 (sáu) bản bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Chủ đầu tư giữ 04 (bốn) bản, Nhà thầu giữ 02 (hai) bản để làm căn cứ thực hiện.

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ	ĐẠI DIỆN NHÀ THẦU
M.S.D.N: 0303493756 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT - QUẬN 7 - T.P HỒ CHÍ MINH	M.S.D.N: 1100727305-C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG 620 - H. CẦN ĐƯỚC - T. LONG AN
TỔNG GIÁM ĐỐC	TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Đạt	Phan Văn Tiến

PHỤ LỤC B: MẪU BẢO LÃNH BẢO HÀNH

Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc
---oOo---

Số : Ngày …. tháng ….. năm …….

BẢO LÃNH BẢO HÀNH

Kính gửi: CÔNG TY ……
Địa chỉ: ……

Căn cứ các điều khoản, điều kiện của hợp đồng số …… ký ngày …… (sau đây gọi là "Hợp đồng") giữa **Công ty ……** (sau đây gọi là "Chủ đầu tư") và khách hàng của chúng tôi là Công ty….. (sau đây gọi là "Nhà thầu") thực hiện **Gói thầu "……"** Dự án "……" tại ……

Theo đề nghị của Nhà thầu, Chúng tôi /Ngân hàng …… - Chi nhánh ……./ có trụ sở đăng ký tại: số …… (sau đây gọi là "Ngân hàng") cam kết bảo đảm không hủy ngang và vô điều kiện và chịu trách nhiệm thanh toán đối với bất kỳ khoản thanh toán nào mà Chủ đầu tư yêu cầu nhưng không vượt quá số tiền bảo đảm bảo hành là: **……VNĐ** ***(Bằng chữ: ……đồng Việt Nam)*** khi nhận được yêu cầu lần đầu bằng văn bản của Chủ đầu tư kèm theo xác nhận của Chủ đầu tư là Nhà thầu đã vi phạm một hoặc các điều kiện sau đây:

1- Thực hiện không đầy đủ các nghĩa vụ bảo hành của mình đã nêu trong hợp đồng
2- Thực hiện không đúng các nghĩa vụ bảo hành của mình đã nêu trong hợp đồng

Thư bảo lãnh này có hiệu lực kể từ ngày phát hành và có giá trị cho đến hết **ngày ……** Trong trường hợp trước 28 ngày tính từ ngày hết hạn của bảo lãnh này, nếu Chủ đầu tư có yêu cầu gia hạn hiệu lực của bảo lãnh, Ngân hàng chúng tôi sẽ đồng ý gia hạn.

Thư bảo lãnh này tuân theo Luật pháp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam. Mọi tranh chấp liên quan đến Thư bảo lãnh này sẽ được Tòa án có thẩm quyền tại Tp.Hồ Chí Minh giải quyết.

Thư bảo lãnh này có 1 bản chính duy nhất và không có giá trị chuyển nhượng

Ngân hàng ……
Chi Nhánh ……
Giám đốc

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 10 năm 2019

HỢP ĐỒNG THI CÔNG XÂY DỰNG

Số: 1410/2019/PĐ-IDV/NH

CHO

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

CỦA

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TẠI PHÂN KHU SỐ 9 KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH SINH THÁI NHƠN HỘI

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày.....tháng.....năm.....

ĐỊA ĐIỂM: KHU KINH TẾ NHƠN HỘI, TỈNH BÌNH ĐỊNH

M.S.D.N: 0303493756 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Ái Linh

GIỮA

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

VÀ

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI VÀ ĐẦU TƯ IDV

NĂM 2019

PHẦN 1 - CÁC CĂN CỨ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 05 năm 2015 của Chính phủ về Quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/04/2015 quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng;

Căn cứ thông tư hướng dẫn và các Quyết định hiện hành của Bộ xây dựng Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

PHẦN 2 - CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA HỢP ĐỒNG

Hôm nay, ngày 14 tháng 10 năm 2019, tại TP.Hồ Chí Minh, chúng tôi gồm các bên dưới đây:

Chủ đầu tư (Bên A): CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Đại diện : Ông **NGUYỄN VĂN ĐẠT** Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

Địa chỉ : 422 Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM.

Điện thoại : (84-8) 3773 2222 Fax : (84-8) 3773 8908

Tài khoản : 130 100 000 56189 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tp. HCM

Mã số thuế : 0303493756

Và bên kia là:

Nhà thầu (Bên B): CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI VÀ ĐẦU TƯ IDV

Đại diện : Ông **HUỲNH PHI LONG** Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ : 249 Nguyễn Văn Tạo, Ấp 3, xã Long Thới, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại : 028.36367676 Fax: 028.36367676

Tài khoản : số 1001189866879 tại Ngân hàng TMCP Quân Đội, Chi nhánh Tân Hương, TP. HCM

Mã số thuế : 0314235901

Hai Bên cùng thống nhất ký hợp đồng thi công xây dựng của Gói thầu: **"Tổng thầu thiết kế và xây dựng trọn gói hạng mục Hạ tầng kỹ thuật và Cảnh quan cây xanh 7.47ha "** thuộc Dự án **"Đầu tư phát triển đô thị tại phân khu số 9 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội"** tại Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định như sau:

Điều 1. Các định nghĩa và diễn giải

Trong hợp đồng này các từ và cụm từ được hiểu như sau:

1.1. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt;

1.2. Nhà thầu: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV;

1.3. Đại diện Chủ đầu tư là người được Chủ đầu tư nêu ra trong hợp đồng hoặc được uỷ quyền theo từng thời gian và điều hành công việc thay mặt cho Chủ đầu tư;

1.4. Đại diện Nhà thầu là người được Nhà thầu nêu ra trong hợp đồng hoặc được Nhà thầu uỷ quyền bằng văn bản và điều hành công việc thay mặt Nhà thầu;

1.5. Ban quản lý dự án là đơn vị do Chủ đầu tư thành lập để thực hiện một hoặc một số công việc chuyên môn liên quan đến việc quản lý thực hiện hợp đồng.;

1.6. Tư vấn thiết kế là tư vấn thực hiện việc thiết kế xây dựng công trình;

1.7. Tư vấn giám sát là tư vấn thực hiện việc giám sát công trình;

1.8. Nhà thầu phụ là nhà thầu ký hợp đồng với Nhà thầu để thi công một phần công việc của Nhà thầu.

1.9. Dự án là Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại phân khu số 9 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội;

1.10. Hợp đồng là toàn bộ hồ sơ hợp đồng, theo quy định tại Điều 2 [Hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên] của Hợp đồng;

1.11. Chỉ dẫn kỹ thuật (thuyết minh kỹ thuật) là các chỉ tiêu, tiêu chuẩn kỹ thuật, thông số kỹ thuật được quy định cho công trình và bất kỳ sửa đổi hoặc bổ sung cho các chỉ tiêu, tiêu chuẩn kỹ thuật, thông số kỹ thuật đó;

1.12. Bản vẽ thiết kế là tất cả các bản vẽ, bảng tính toán và thông tin kỹ thuật tương tự của công trình do Chủ đầu tư cấp cho Nhà thầu hoặc do Nhà thầu lập đã được Chủ đầu tư chấp thuận;

1.13. Bảng tiên lượng là bảng kê chi tiết khối lượng và giá các công việc trong hợp đồng;

1.14. Bên là Chủ đầu tư hoặc Nhà thầu tùy theo ngữ cảnh (yêu cầu) diễn đạt;

1.15. Ngày khởi công là ngày được thông báo theo khoản 7.1 [Ngày khởi công, thời gian thực hiện hợp đồng];

1.16. Thời gian hoàn thành là khoảng thời gian cần thiết để hoàn thành công trình được tính từ ngày khởi công đến ngày công trình được nghiệm thu, bàn giao;

1.17. Thời hạn bảo hành công trình xây dựng là thời gian nhà thầu chịu trách nhiệm pháp lý về sửa chữa các sai sót đối với công trình. Thời hạn bảo hành được tính từ ngày công trình được nghiệm thu, bàn giao;

1.18. Biên bản nghiệm thu là biên bản được phát hành theo Điều 6 [Yêu cầu về chất lượng sản phẩm và nghiệm thu, bàn giao sản phẩm Hợp đồng thi công xây dựng];

1.19. Ngày được hiểu là ngày dương lịch và tháng được hiểu là tháng dương lịch;

1.20. Ngày làm việc là ngày dương lịch, trừ ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của pháp luật;

1.21. Ngày lịch là ngày dương lịch (bao gồm cả thứ bảy, chủ nhật, ngày nghỉ lễ, tết);

1.22. Thiết bị của Nhà thầu là toàn bộ thiết bị máy móc, phương tiện, xe cộ và các phương tiện, thiết bị khác yêu cầu phải có để Nhà thầu thi công, hoàn thành công trình và sửa chữa bất cứ sai sót nào (nếu có).;

1.23. Thiết bị của Chủ đầu tư là máy móc, phương tiện do Chủ đầu tư cấp cho Nhà thầu sử dụng để thi công công trình;

1.24. Rủi ro và bất khả kháng được định nghĩa tại Điều 17 [Rủi ro và bất khả kháng];

1.25. Luật là toàn bộ hệ thống Luật pháp của nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

1.26. Công trường là địa điểm Chủ đầu tư giao cho Nhà thầu để thi công công trình cũng như bất kỳ địa điểm nào khác được quy định trong hợp đồng;

1.27. Thay đổi là sự thay đổi (điều chỉnh) phạm vi công việc, chỉ dẫn kỹ thuật, bản vẽ thiết kế, giá hợp đồng hoặc tiến độ thi công khi có sự chấp thuận bằng văn bản của Chủ đầu tư.

Điều 2. Hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên

2.1. Hồ sơ hợp đồng

Hồ sơ hợp đồng bao gồm các căn cứ ký kết hợp đồng, các điều khoản và điều kiện của hợp đồng này và các tài liệu sau:

a) Bản thỏa thuận Hợp đồng này và các Phụ lục kèm theo, Phụ lục hợp đồng và các sửa đổi, bổ sung (nếu có);
b) Bảng giá Hợp đồng;
c) Hồ sơ thiết kế (bản vẽ thiết kế, thuyết minh thiết kế/tiêu chí kỹ thuật,...);
d) Biện pháp thi công tổng thể và chi tiết;
e) Các tài liệu khác có liên quan (hồ sơ chào giá của Nhà thầu, hồ sơ đánh giá thầu, chỉ thị công trường, hồ sơ thay đổi thiết kế, biểu mẫu, ...);
f) Và các hồ sơ khác có liên quan.

2.2. Thứ tự ưu tiên của các tài liệu

Những tài liệu cấu thành nên Hợp đồng là quan hệ thống nhất giải thích tương hỗ cho nhau, nhưng nếu có điểm nào không rõ ràng hoặc không thống nhất thì các Bên có trách nhiệm trao đổi và thống nhất. Trường hợp, các Bên không thống nhất được thì các vấn đề không thống nhất này sẽ được áp dụng theo các tài liệu cấu thành nên Hợp đồng với thứ tự ưu tiên từ trên xuống như quy định tại Khoản 2.1 [Hồ sơ hợp đồng] Hợp đồng này.

Chủ đầu tư giữ quyền giải thích hoặc đưa ra chỉ dẫn trong trường hợp nội dung hồ sơ có thiếu sót, không rõ ràng hoặc mâu thuẫn với nhau.

Điều 3. Luật và ngôn ngữ sử dụng

3.1. Hợp đồng xây dựng chịu sự điều chỉnh của hệ thống pháp luật của nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

3.2. Ngôn ngữ sử dụng cho hợp đồng là tiếng Việt.

Điều 4. Bảm đảm thực hiện hợp đồng và bảo lãnh tạm ứng hợp đồng: Không áp dụng

Điều 5. Nội dung và khối lượng công việc

Chủ đầu tư gửi Hồ sơ thiết kế hiện có của Gói thầu cho Nhà thầu để Nhà thầu tiếp tục triển khai các bước thiết kế còn lại đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn, pháp luật hiện hành để phục vụ việc xin phép xây dựng, triển khai thi công, hoàn công, đáp ứng yêu cầu của Chủ đầu tư, Cơ quan quản lý vận hành với tiêu chí chất lượng - tiến độ - hiệu quả.

Nhà thầu cung cấp vật tư, thiết bị, nhân công, máy móc thi công, gia công, thi công, lắp đặt,… để tạo ra sản phẩm hoàn chỉnh, thử nghiệm, nghiệm thu, bàn giao và bảo hành cho gói thầu "Tổng thầu thiết kế và xây dựng trọn gói hạng mục Hạ tầng kỹ thuật và Cảnh quan cây xanh 7.47ha" thuộc Dự án án "Đầu tư phát triển đô thị tại phân khu số 9 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội" tại Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định theo hạng mục công việc, chủng loại vật tư được quy định tại Phụ lục A "Bảng giá Hợp đồng" của Hợp đồng theo đúng Hồ sơ thiết kế do Nhà thầu lập (kể cả phần sửa đổi bổ sung) được Chủ đầu tư chấp thuận, chỉ dẫn kỹ thuật, hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng cho Dự án, bản vẽ triển khai thi công (shopdrawings) và biện pháp thi công được chủ đầu tư phê duyệt, đảm bảo chất lượng, tiến độ, giá cả, an toàn, tuân thủ quy định hiện hành của pháp luật và các cơ quan chuyên ngành, và các thoả thuận khác trong hợp đồng, bao gồm nhưng không giới hạn các mục công việc chính như sau:

1. Các công tác chuẩn bị, công tác tạm, tổ chức công trường, công tác chung,…, công tác triển khai bản vẽ thi công, triển khai bản vẽ biện pháp thi công, công tác lựa chọn và trình mẫu vật tư, vật liệu, thiết bị (nếu có) công tác vận chuyển, biện pháp thi công, văn phòng công trường, an toàn

lao động và vệ sinh công trường, bảo hiểm thiết bị, an ninh công trường, huy động và di dời máy móc thiết bị, chi phí dọn dẹp công trường hoàn trả mặt bằng, xử lý công trình xung quanh, chi phí rủi ro do việc thi công ảnh hưởng đến các công trình lân cận, chi phí điện - nước phục vụ thi công, chi phí sử dụng máy phát điện trong trường hợp cần thiết, … để phục vụ cho việc thi công hoàn chỉnh Gói thầu.

2. Phạm vi công việc chính của gói thầu : Xây dựng trọn gói hạng mục Hạ tầng kỹ thuật và Cảnh quan cây xanh 7.47ha, bao gồm nhưng không giới hạn các phần công việc chính như sau:

   San nền;

   Hệ thống đường giao thông;

   Hệ thống cấp thoát nước;

   Hệ thống điện;

   Hệ thống chiếu sáng;

   Cảnh quan cây xanh;

   Và các hạng mục Hạ tầng kỹ thuật khác theo Hồ sơ thiết kế được Chủ đầu tư và Cơ quan chức năng phê duyệt.

3. Toàn bộ các vật tư phụ và công tác phụ trợ phục vụ cho công tác thi công xây dựng
4. Toàn bộ các công tác quản lý, giám sát của Nhà thầu, công tác vệ sinh, vệ sinh công nghiệp (nếu có), lập hồ sơ chất lượng, hồ sơ hoàn công, nghiệm thu, bàn giao, bảo hành công trình và các hồ sơ khác liên quan theo đúng quy định hiện hành.
5. Xử lý, khắc phục các sai sót, khiếm khuyết về chất lượng trong quá trình thi công xây dựng (nếu có);

Trước khi thi công, Nhà thầu phải trình Chủ đầu tư/ Tư vấn giám sát chấp thuận nguồn cung cấp vật tư vật liệu, thiết kế thành phần bê tông để sử dụng cho Gói thầu, bất cứ loại vật tư nào không đáp ứng quy định và không được Chủ đầu tư/ Tư vấn giám sát phê duyệt thì Nhà thầu phải đệ trình loại vật tư khác đến khi được Chủ đầu tư/ Tư vấn giám sát phê duyệt;

Nhà thầu phải thực hiện các thí nghiệm vật liệu theo quy định kỹ thuật của Dự án và các quy định hiện hành.

Nhà thầu chịu trách nhiệm lập và hoàn tất báo cáo quan trắc môi trường trong quá trình thi công, trình cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Pháp luật hiện hành. Thực hiện đúng quy định của Pháp luật về bảo vệ môi trường trong và sau khi thực hiện xây dựng công trình.

Nhà thầu phải thực hiện bất kỳ công việc nào xét thấy cần thiết và được Chủ đầu tư chấp thuận để hoàn thành gói thầu này theo đúng các điều kiện Hợp đồng cho dù những công việc đó có được liệt kê hay không được liệt kê trong Phụ lục A của Hợp đồng.

Mọi công tác khảo sát hiện trường, khảo sát các nguồn cung ứng vật tư, thiết bị, các nguồn năng lượng (điện, nước), các tuyến giao thông, xử lý môi trường, và mọi vấn đề khác, chi phí liên quan đến công tác tổ chức, chuẩn bị mặt bằng, đường vận chuyển, chi phí vận chuyển, chi phí máy móc, thiết bị, biện pháp thi công, chi phí điện nước phục vụ thi công, chi phí khôi phục lại cơ sở hạ tầng của Dự án như hiện trạng trước khi thi công, phòng chống cháy nổ,… phải do Nhà thầu tự chịu trách nhiệm nhằm đảm bảo đáp ứng công việc thi công của gói thầu, và được coi là đã bao gồm trong chi phí đơn giá của Nhà thầu.

Cung cấp các giấy phép cần thiết để đưa thiết bị vào sử dụng, tuân thủ đúng các quy định hiện hành của nhà nước và các cơ quan chức năng để thực hiện hợp đồng này.

Nhà thầu cần phải tuân theo chỉ thị của Đại diện Chủ đầu tư, Tư vấn giám sát trong suốt toàn bộ thời gian thực hiện hợp đồng để thực hiện các công việc của hợp đồng này theo trình tự và thời gian phù hợp

với Tiến độ thi công của Gói thầu và Kế hoạch thi công tổng thể của Dự án để hoàn thành Gói thầu đúng thời hạn;

Cung cấp tất cả các tài liệu theo yêu cầu của hợp đồng để thực hiện công việc bàn giao công trình;

Điều 6. Yêu cầu về chất lượng sản phẩm và nghiệm thu, bàn giao sản phẩm Hợp đồng thi công xây dựng

6.1. Yêu cầu về chất lượng sản phẩm của Hợp đồng thi công xây dựng

a) Công trình phải được thi công theo đúng hồ sơ bản vẽ thiết kế (kể cả phần sửa đổi) được Chủ đầu tư phê duyệt, chỉ dẫn kỹ thuật được nêu trong Hồ sơ thiết kế phù hợp với hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn được áp dụng cho Dự án, và các quy định về chất lượng công trình xây dựng của nhà nước có liên quan. Chất lượng sản phẩm của Hợp đồng xây dựng phải đáp ứng tất cả các yêu cầu của Hợp đồng. Nhà thầu phải có sơ đồ và thuyết minh hệ thống quản lý chất lượng thi công, giám sát chất lượng thi công của mình.

b) Nhà thầu thực hiện công tác thí nghiệm theo đúng quy định của Hồ sơ thiết kế và tiêu chuẩn hiện hành của Nhà nước Việt Nam và các điều kiện của Hợp đồng. Nhà thầu phải cung cấp cho Chủ đầu tư các kết quả thí nghiệm vật liệu, sản phẩm của công việc hoàn thành. Các kết quả thí nghiệm này phải được thực hiện bởi phòng thí nghiệm hợp chuẩn theo quy định; phải tuân thủ mọi quy định về tiêu chuẩn môi trường hiện hành đối với vật tư, vật liệu, thiết bị cung cấp và vận hành trong quá trình thi công xây dựng.

c) Tất cả các vật tư do Nhà thầu cung cấp để lắp đặt cho Công trình phải đảm bảo mới 100%, thiết bị đủ điều kiện tổ chức thi công. Tên, chủng loại, mã hiệu, chi tiết kỹ thuật, nhà sản xuất, nguồn gốc xuất xứ của các vật tư, thiết bị phải theo đúng Hồ sơ hợp đồng quy định tại Phụ lục A; Nhà thầu phải cung cấp vật tư, thiết bị, các tài liệu về đặc tính kỹ thuật và phải được Tư vấn giám sát và Chủ đầu tư kiểm tra trước khi đưa vào thi công cho công trình.

d) Nhà thầu phải đảm bảo Công trình sau khi hoàn thành đảm bảo chất lượng theo quy định hiện hành và đáp ứng tiến độ cam kết, đảm bảo không có trở ngại về chất lượng và tiến độ, ảnh hưởng đến nhà thầu thi công hạng mục tiếp theo.

e) Nhà thầu phải đảm bảo Công trình sau khi hoàn thành phải được Chủ đầu tư và cơ quan chuyên ngành, đơn vị tiếp quản vận hành chấp thuận nghiệm thu và nhận bàn giao theo đúng quy định hiện hành của Pháp luật.

f) Nhà thầu chịu trách nhiệm về chất lượng của vật tư, thiết bị, quá trình thi công của mình. Nếu công trình không đạt chất lượng do lỗi của Nhà thầu thì Nhà thầu phải và chịu hoàn toàn chi phí phát sinh để khắc phục, đảm bảo đến khi Công trình đạt chất lượng theo yêu cầu quy định tại hợp đồng và được Chủ đầu tư chấp thuận nghiệm thu và nhận bàn giao theo đúng quy định hiện hành của Pháp luật.

g) Nhà thầu đã đọc, hiểu rõ và cam kết thực hiện đúng theo các tiêu chuẩn kỹ thuật và hồ sơ thiết kế của Dự án.

f) Nhà thầu đã đọc, hiểu rõ và cam kết thực hiện đúng theo các tiêu chuẩn kỹ thuật và hồ sơ thiết kế, các yêu cầu/ chỉ dẫn kỹ thuật được Chủ đầu tư và Cơ quan chức năng phê duyệt.

6.2. Kiểm tra, giám sát của Chủ đầu tư/ Tư vấn giám sát

a) Chủ đầu tư/ Tư vấn giám sát được quyền vào các nơi trên công trường và các nơi cung cấp vật tư, thiết bị cho Nhà thầu để kiểm tra.

b) Trong quá trình lắp dựng và xây dựng ở trên công trường, nơi được quy định trong Hợp đồng, Chủ đầu tư được quyền kiểm tra, đo lường, thử các loại vật liệu theo tiêu chuẩn của Nhà sản xuất đã đăng ký, Chủ đầu tư đã phê duyệt.

Nhà thầu sẽ tạo mọi điều kiện cho người của Chủ đầu tư để tiến hành các hoạt động này, bao gồm cả việc cho phép ra vào, cung cấp các phương tiện, các giấy phép và thiết bị an toàn. Những hoạt động này không làm giảm đi bất cứ nghĩa vụ hoặc trách nhiệm nào của Nhà thầu.

Đối với các công việc mà người của Chủ đầu tư được quyền xem xét đo lường và kiểm tra, Nhà thầu phải thông báo cho Chủ đầu tư biết khi bất kỳ công việc nào như vậy đã xong và trước khi được phủ lấp, hoặc không còn được nhìn thấy. Khi đó Chủ đầu tư sẽ tiến hành ngay việc kiểm tra, đo lường hoặc thông báo ngay cho Nhà thầu là Chủ đầu tư không đòi hỏi phải làm như vậy. Nếu Chủ đầu tư không tiến hành ngay hoặc thông báo ngay cho Nhà thầu, thời gian chờ này sẽ không tính vào thời gian thi công.

c) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Chủ đầu tư được quyền yêu cầu Nhà thầu tiến hành thí nghiệm/kiểm định lại các vật liệu/thiết bị nhằm kiểm chứng lại chất lượng hoặc phát hiện kết quả thí nghiệm không chính xác. Chủ đầu tư sẽ chịu hoàn toàn các chi phí thí nghiệm/kiểm định này, nếu các kết quả thí nghiệm/kiểm định đáp ứng được đúng yêu cầu quy định trong hợp đồng. Ngược lại, Nhà thầu sẽ chịu toàn bộ các chi phí thí nghiệm/kiểm định này nếu một trong các thí nghiệm không đáp ứng được các yêu cầu quy định trong hợp đồng.

6.3. Nghiệm thu sản phẩm các công việc hoàn thành

a) Nhà tư vấn, Chủ đầu tư chỉ nghiệm thu các sản phẩm của Hợp đồng khi sản phẩm của các công việc này đảm bảo chất lượng theo quy định tại khoản 6.1 nêu trên. Tuy nhiên, việc đồng ý nghiệm thu này không làm giảm đi bất cứ nghĩa vụ hoặc trách nhiệm nào của Nhà thầu.

b) Nhà thầu phải tổ chức và mời đại diện của Nhà tư vấn, Chủ đầu tư, nghiệm thu từng công việc, từng bộ phận công trình xây dựng.

c) Các bộ phận bị che khuất (nếu có) của công trình phải được nghiệm thu và vẽ bản vẽ hoàn công trước khi tiến hành các công việc tiếp theo hoặc phải được sự cho phép của đại diện Chủ đầu tư trước khi tiến hành các công việc tiếp theo; trong trường hợp Chủ đầu tư yêu cầu Nhà thầu phải thực hiện bản vẽ hoàn công trước khi tiến hành các công việc tiếp theo thì thời gian chờ chuyển tiếp để thực hiện hoàn công sẽ không được tính vào thời gian thi công.

d) Căn cứ nghiệm thu sản phẩm của Hợp đồng là Hồ sơ hợp đồng quy định tại Mục 2.1 - Điều 2, Hồ sơ bản vẽ thiết kế (kể cả phần sửa đổi được Chủ đầu tư chấp thuận); thuyết minh kỹ thuật; các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan; nhật ký công trình, nhật ký ảnh (được trích từ các ảnh chụp kèm theo báo cáo công việc thi công hàng ngày đã gửi cho Chủ đầu tư), kết quả thí nghiệm; biểu mẫu hồ sơ nghiệm thu bàn giao, ...

e) Thành phần nhân sự tham gia nghiệm thu, bàn giao gồm:

- Đại diện Chủ đầu tư.
- Đại diện Nhà tư vấn.
- Đại diện Nhà thầu.

f) Hồ sơ nghiệm thu, bàn giao: theo quy định hiện hành, bao gồm nhưng không giới hạn theo Khoản 8.5 [Hồ sơ thanh toán].

6.4. Chạy thử của công trình (không áp dụng)

6.5. Nghiệm thu, bàn giao công trình và các hạng mục công trình

Sau khi các công việc theo Hợp đồng được hoàn thành, công trình chạy thử (nếu có) đáp ứng yêu cầu của Hợp đồng thì Nhà thầu phải tổ chức và mời đại diện của Chủ đầu tư, Nhà tư vấn thiết kế, Nhà tư vấn, Đơn vị quản lý, vận hành (nếu có) để tiến hành nghiệm thu công trình. Ngày nghiệm thu không được trễ hơn ngày hoàn thành nêu tại Điều 7 [Thời gian và tiến độ thực hiện] Hợp đồng này.

Nhà thầu có trách nhiệm bàn giao công trình cho Chủ đầu tư tiếp quản, vận hành.

Trường hợp công trình chưa đủ điều kiện để nghiệm thu, bàn giao; các bên xác định lý do và nêu cụ thể những công việc mà Nhà thầu phải làm để hoàn thành công trình và được nghiệm thu, nhận bàn giao.

6.6. Trách nhiệm của Nhà thầu đối với các sai sót

a) Bằng kinh phí của mình Nhà thầu phải: Hoàn thành các công việc còn tồn đọng vào ngày đã nêu trong biên bản nghiệm thu, bàn giao trong khoảng thời gian hợp lý mà Chủ đầu tư yêu cầu.

b) Trường hợp không sửa chữa được sai sót:

Nếu Nhà thầu không sửa chữa được các sai sót hay hư hỏng theo yêu cầu của Chủ đầu tư:

- Chủ đầu tư hoặc đại diện của Chủ đầu tư có thể ấn định ngày để sửa chữa các sai sót hay hư hỏng và thông báo cho Nhà thầu biết về ngày này.

- Chủ đầu tư (tuỳ theo lựa chọn) có thể tự tiến hành công việc hoặc thuê Bên thứ 3 thực hiện sửa chữa và mọi chi phí cần thiết để thực hiện việc sửa chữa các sai sót sẽ do Nhà thầu chịu. Nhà thầu sẽ không phải chịu trách nhiệm về công việc sửa chữa nhưng vẫn phải tiếp tục chịu trách nhiệm với nghĩa vụ của mình đối với Công trình theo quy định Hợp đồng.

c) Nếu sai sót hoặc hư hỏng dẫn đến việc Chủ đầu tư bị mất toàn bộ lợi ích từ Công trình hay phần lớn công trình, hay phần lớn Công trình không thể đưa vào sử dụng cho mục đích đã định, khi đó, theo H đồng Nhà thầu sẽ phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho Chủ đầu tư.

d) Nếu sai sót hoặc hư hỏng không thể sửa chữa tốt ngay trên công trường và được Chủ đầu tư đồng ý, Nhà thầu có thể chuyển khỏi công trường thiết bị hoặc cấu kiện bị sai sót hay hư hỏng để sửa chữa hoặc thay thế. Thời gian thực hiện sửa chữa, thay thế thiết bị hoặc cấu kiện và thời gian thực hiện các công việc khác do nguyên nhân từ việc sửa chữa, thay thế này sẽ không được xem xét để gia hạn tiến độ Hợp đồng đã cam kết.

6.7. Các kiểm định thêm

Nếu việc sửa chữa sai sót hoặc hư hỏng làm ảnh hưởng đến sự vận hành của Công trình, Chủ đầu tư có thể yêu cầu tiến hành lại bất cứ cuộc kiểm định nào, bao gồm cả các cuộc kiểm định khi hoàn thành và kiểm định sau khi hoàn thành.

Các kiểm định này phải được tiến hành theo các điều kiện được áp dụng cho các kiểm định trước và chi phí kiểm định do Nhà thầu chịu.

6.8 Những nghĩa vụ chưa được hoàn thành

Sau khi đã cấp biên bản nghiệm thu, bàn giao, mỗi bên sẽ phải chịu trách nhiệm hoàn thành các nghĩa vụ vẫn chưa được thực hiện tại thời điểm đó. Hợp đồng vẫn được coi là có hiệu lực đối với nội dung và phạm vi của những nghĩa vụ chưa được hoàn thành.

Điều 7. Thời gian và tiến độ thực hiện Hợp đồng

7.1. Ngày khởi công, thời gian thực hiện Hợp đồng

Ngày khởi công được hiểu là ngày trễ nhất mà nhà thầu phải bắt đầu thực hiện các công việc (bao gồm các công tác chuẩn bị) để có thể hoàn thành Hợp đồng đúng tiến độ quy định theo thông báo của Chủ đầu tư (căn cứ ngày Chủ đầu tư bàn giao mặt bằng).

Nhà thầu sẽ khởi công, tiến hành thi công xây dựng Công trình và hoàn thành toàn bộ công việc theo nội dung của Hợp đồng theo đúng tiến độ yêu cầu mà không được chậm trễ.

7.2.Tiến độ thực hiện Hợp đồng

Nhà thầu phải hoàn thành Công trình và toàn bộ hạng mục công việc tại Phụ lục A của Hợp đồng kể từ ngày khởi công theo quy định tại Khoản 7.1. Thời gian thực hiện toàn bộ các công việc của Gói thầu tại Phân khu số 9 phải hoàn thành vào ngày 15/01/2020.

Nhà thầu phải dự trù về nhân công và thiết bị cho trường hợp phải làm tăng ca vào ban đêm để đảm bảo tiến độ và an toàn lao động.

Nhà thầu bắt buộc phải trình tiến độ thi công, bố trí nhân lực, máy móc thiết bị và tiến độ cung ứng vật tư chi tiết, trước khi triển khai công việc.

7.3. Gia hạn Thời gian hoàn thành

Nhà thầu không được phép gia hạn thời gian thực hiện Hợp đồng ngoại trừ một trong những lý do sau:

a) Có sự thay đổi phạm vi công việc, thiết kế theo yêu cầu của Chủ đầu tư hoặc thời gian chờ nghiệm thu, phê duyệt các chi tiết thiết kế của Chủ Đầu Tư hoặc mặt bằng bị vướng các hạng mục do nhà thầu khác thi công;

b) Do ảnh hưởng của các trường hợp bất khả kháng có ảnh hưởng trực tiếp đến việc thi công của Nhà thầu tại Dự án như: ảnh hưởng của động đất, bão, lũ, lụt, sóng thần, hoả hoạn, địch hoạ hoặc các sự kiện bất khả kháng khác (trời mưa không được coi là trường hợp bất khả kháng);

c) Những nguyên nhân do lỗi của Chủ đầu tư liên quan đến việc chậm bàn giao mặt bằng đối với các khu vực để thực hiện công tác găng theo theo tiến độ Gói thầu;

d) Hoặc nguyên nhân khác được chủ đầu tư chấp thuận.

7.4. Khắc phục tiến độ chậm trễ

Khi tiến độ đã bị chậm hơn so với tiến độ thi công như các bên đã thoả thuận trong Hợp đồng của công việc đó mà không phải do những nguyên nhân đã nêu trong Khoản 7.3 [Gia hạn thời gian hoàn thành], khi đó Nhà thầu tự chịu trách nhiệm về chi phí và công tác liên hệ với các Đơn vị liên quan để được gia hạn hoặc để giải quyết các vấn đề phát sinh khác (nếu có). Trường hợp được chấp thuận, Nhà thầu sẽ trình Chủ đầu tư một bản tiến độ thi công được sửa đổi để Chủ đầu tư xem xét, phê duyệt làm cơ sở thực hiện.

Điều 8. Giá Hợp đồng, tạm ứng và thanh toán

8.1. Giá Hợp đồng

Hình thức hợp đồng là Hợp đồng trọn gói.

Giá trị hợp đồng trước thuế	: 74.700.000.000 VNĐ
Thuế GTGT 10%	: 7.470.000.000 VNĐ
Tổng cộng giá trị sau thuế	**: 82.170.000.000 VNĐ**

(Bằng chữ: ***Tám mươi hai tỷ, một trăm bảy mươi triệu đồng chẵn.)***

Chi tiết theo Phụ lục A – Bảng giá trị hợp đồng

Giá Hợp đồng đã bao gồm toàn bộ các chi phí để thực hiện công việc theo Hợp đồng, và bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau:

- Công tác Triển khai các bước thiết kế còn lại đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn, pháp luật hiện hành để phục vụ việc xin phép xây dựng, triển khai thi công, hoàn công, đáp ứng yêu cầu của Chủ đầu tư, Cơ quan quản lý vận hành.
- Các công tác chuẩn bị, tổ chức công trường, công tác chung. …, công tác triển khai bản vẽ thi công, triển khai bản vẽ biện pháp thi công, công tác lựa chọn và trình mẫu vật tư, vật liệu thiết bị (nếu có), công tác vận chuyển, biện pháp thi công, văn phòng công trường, an toàn lao động, vệ sinh công trường, bảo hiểm thiết bị, an ninh công trường, huy động và di dời máy móc thiết bị, chi phí dọn dẹp công trường hoàn trả mặt bằng, xử lý công trình xung quanh, chi phí rủi ro do việc thi công ảnh hưởng đến các công trình lân cận, chi phí điện - nước phục vụ thi công, chi phí sử dụng máy phát điện (nếu có), … để phục vụ cho việc thi công hoàn chỉnh Gói thầu.
- Chi phí nhân công, lương cho chuyên gia của Nhà thầu; chi phí vật tư vật liệu máy móc; chi phí quản lý của Nhà thầu; bao gồm cả các chi phí để được cấp các loại giấy phép liên quan đến việc thực hiện các công việc của Nhà thầu (trừ Giấy phép xây dựng), chi phí xin phép bãi đổ chất thải rắn, chi phí đấu nối điện, nước, viễn thông; các chi phí mua các loại bảo hiểm thuộc trách nhiệm của Nhà thầu theo quy định; các chi phí thí nghiệm, kiểm định, thử tải, chạy thử; các chi phí liên quan đến bản quyền;

chi phí tổ chức công trường; thiết lập và di dời phương tiện, thiết bị; chi phí báo cáo; chi phí bãi đổ thải, vận chuyển và xử lý đất thừa, rác, chất thải rắn; chi phí thông tin liên lạc, chi phí văn phòng phẩm, chi phí in ấn, chi phí đi lại, chi phí ăn uống; chi phí lưu trú cho các chuyến đi thăm công trường/dự họp/trình bày, chi phí cần thiết cho việc điều chỉnh/hoàn chỉnh hồ sơ sau các cuộc họp, báo cáo và sau khi có kết quả thẩm tra, thẩm định, xét duyệt; chi phí khác theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành để thực hiện các công việc/thủ tục nghiệm thu đưa công trình/hạng mục công trình vào sử dụng, và bàn giao cho cơ quan quản lý chuyên ngành địa phương; tất cả các loại thuế, lệ phí, phí … và tất cả các loại thuế liên quan đến công việc theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Chi phí công tác đào, đắp, vận chuyển, đổ đất thừa. Vị trí đổ đất nếu thuộc phạm vi khuôn viên dự án sẽ do Chủ đầu tư chỉ định.
- Chi phí vận chuyển cát đắp san nền bổ sung (nếu có), với điều kiện vị trí lấy cát do Chủ đầu tư chỉ định trong vòng bán kính 2km sao với công trường;
- Các công tác tạm do Nhà thầu thực hiện để phục vụ cho gói thầu này sau khi hoàn thành sẽ là tài sản của Chủ đầu tư và Nhà thầu để lại hoặc tháo dỡ dọn dẹp, hoàn trả mặt bằng theo chỉ thị của Chủ đầu tư.
- Toàn bộ các công tác quản lý, giám sát của Nhà thầu, công tác vệ sinh, vệ sinh công nghiệp, lập hồ sơ chất lượng, hồ sơ hoàn công, nghiệm thu, bàn giao và các hồ sơ theo quy định hiện hành.
- Nhà thầu phải thực hiện các công việc khác nhằm đảm bảo sự khớp nối về công việc để nhà thầu khác có thể vào thi công, bất kỳ công việc nào xét thấy cần thiết và được Chủ đầu tư chấp thuận để hoàn thành gói thầu này theo đúng các điều kiện hợp đồng cho dù những công việc đó có hay không được liệt kê trong Bảng giá hợp đồng.

Giá hợp đồng trên được lập trên cơ sở khối lượng tạm tính như Phụ lục A [Bảng giá trị hợp đồng]. Đối với chi phí cho công tác đất sẽ được hai Bên chuẩn xác lại trong quá trình thực hiện trên cơ sở khối lượng thực tế và đơn giá do Nhà thầu trình kèm theo cơ sở giá để Chủ đầu tư xem xét, phê duyệt.

Giá Hợp đồng chỉ được điều chỉnh theo quy định tại Điều 9 [Điều chỉnh giá Hợp đồng].

8.2. Phương thức thanh toán

a) Tạm ứng: Nhà thầu sẽ được tạm ứng số tiền là 10% giá trị hợp đồng sau thuế GTGT, trong vòng 07 ngày làm việc sau khi ký hợp đồng và Chủ đầu tư nhận được:

- Giấy đề nghị tạm ứng của Nhà thầu.
- Hồ sơ năng lực của Nhà thầu.
- Sơ đồ tổ chức Ban chỉ huy công trường.
- Quyết định bổ nhiệm chỉ huy trưởng, sơ yếu lý lịch (CV) chỉ huy trưởng, các chứng chỉ hành nghề của chỉ huy trưởng và các bằng cấp kỹ sư giám sát của Nhà thầu theo quy định của Pháp luật hiện hành.
- Hoá đơn thuế GTGT (VAT) hợp lệ;

Nhà thầu có trách nhiệm hoàn trả lại khoản tiền tạm ứng mà Chủ đầu tư đã ứng trước khi Nhà thầu không thực hiện đúng hoặc thực hiện không đầy đủ các điều khoản của hợp đồng.

b) Thanh toán hàng kỳ

- Nhà thầu sẽ được thanh toán đến 90% giá trị tương ứng với khối lượng công việc được nghiệm thu hàng kỳ và khấu trừ 10% giá trị tạm ứng tương ứng với khối lượng nghiệm thu, giá trị tạm ứng được khấu trừ ngay từ kỳ thanh toán đầu tiên và sẽ thu hồi hết 100% khi khối lượng nghiệm thu đạt 80%.
- Thời gian nghiệm thu khối lượng thanh toán: 2 tuần/lần
- Giá trị đề nghị thanh toán hàng kỳ tối thiểu là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

c) Thanh toán quyết toán

Nhà thầu sẽ được thanh toán đến 95% giá trị quyết toán sau khi đã hoàn thành toàn bộ các Công việc theo hợp đồng, hoàn thành các thủ tục nghiệm thu, bàn giao công trình và giá trị quyết toán đã được Chủ đầu tư ký duyệt. Giá trị giữ lại để bảo hành công trình bằng 5% giá trị quyết toán.

Hoặc Nhà thầu sẽ được thanh toán 100% giá trị quyết toán nếu Nhà thầu phát hành Chứng thư Bảo lãnh bảo hành giá trị tương ứng 5% giá trị quyết toán cho 24 tháng (Chứng thư bảo lãnh cam kết không huỷ ngang và thanh toán vô điều kiện được Chủ đầu tư chấp thuận và phải tuân theo mẫu ở Phụ lục B Hợp đồng này).

d) Thanh toán thuế VAT

Thuế Giá trị gia tăng (VAT) sẽ được Chủ đầu tư thanh toán sau khi Nhà thầu xuất hóa đơn VAT hợp lệ vào thời điểm theo yêu cầu của Chủ đầu tư.

8.3. Thời hạn thanh toán

a) Thời hạn kiểm tra hồ sơ thanh toán:

- Tại công trường: Trong vòng 14 ngày làm việc kể từ ngày Ban chỉ huy công trường Nhà thầu đệ trình hồ sơ thanh toán theo quy định, Ban Quản lý dự án và TVGS của Bên A có trách nhiệm kiểm tra và phản hồi những thiếu sót, hoặc những nội dung chưa đúng quy định và yêu cầu giải trình (nếu có).
- Tại văn phòng Công ty: Sau khi hồ sơ được Ban Quản lý công trường Bên A xác nhận, hồ sơ được chuyển tới văn phòng Công ty Bên A. Thời hạn kiểm tra hồ sơ thanh toán là trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày Nhà thầu đệ trình và phản hồi những nội dung cần giải trình (nếu có).

b) Thời hạn thanh toán: Chủ đầu tư sẽ thanh toán cho Nhà thầu trong vòng 15 ngày làm việc kể từ ngày Chủ đầu tư nhận đủ hồ sơ thanh toán hợp lệ của Nhà thầu tại Văn phòng công ty.

8.4. Đồng tiền và hình thức thanh toán

a) Đồng tiền thanh toán: giá hợp đồng sẽ được thanh toán bằng đồng tiền Việt Nam (VNĐ).

b) Hình thức thanh toán: thanh toán bằng hình thức chuyển khoản.

8.5. Hồ sơ thanh toán

a) Hồ sơ thanh toán hàng kỳ gồm 06 bộ:

- Giấy đề nghị thanh toán của nhà thầu;
- Bảng khối lượng và giá trị hoàn thành tương ứng với kỳ thanh toán;
- Hồ sơ nghiệm thu và hồ sơ chất lượng các công việc hoàn thành tương ứng với kỳ thanh toán;
- Các kết quả thí nghiệm vật tư, vật liệu, các chứng chỉ xuất xưởng, chứng nhận chất lượng, chứng chỉ kiểm định chất lượng,...;
- Các chứng từ của tất cả các loại bảo hiểm thuộc trách nhiệm của Nhà thầu (đối với đợt thanh toán số 01);
- Nhật ký Công trình (bộ sao);
- Nhật ký ảnh (được trích từ các ảnh chụp kèm theo báo cáo công việc thi công hàng ngày đã gửi cho Chủ đầu tư);
- Hoá đơn thuế GTGT (VAT) hợp lệ (nếu Chủ đầu tư có yêu cầu);
- Các hồ sơ khác theo yêu đúng quy định pháp luật hiện hành.

Riêng hồ sơ thanh toán hàng kỳ đợt 1, Nhà thầu phải cung cấp thêm các hồ sơ sau:

- Hồ sơ năng lực của Nhà thầu.
- Sơ đồ tổ chức Ban chỉ huy công trường.

- Quyết định bổ nhiệm chỉ huy trưởng, sơ yếu lý lịch (CV) chỉ huy trưởng, các chứng chỉ hành nghề của chỉ huy trưởng và các bằng cấp kỹ sư giám sát của Nhà thầu theo quy định của Pháp luật hiện hành.

b) Hồ sơ thanh quyết toán gồm 06 bộ:

- Giấy đề nghị thanh quyết toán của nhà thầu;
- Bảng khối lượng và giá trị công việc hoàn thành theo hợp đồng (bản chính);
- Bảng khối lượng và giá trị công việc phát sinh (nếu có);
- Hồ sơ quyết toán của Nhà thầu;
- Hồ sơ nghiệm thu và hồ sơ chất lượng các công việc hoàn thành tương ứng với kỳ thanh toán;
- Các kết quả thí nghiệm vật tư, vật liệu, các chứng chỉ xuất xưởng, chứng nhận chất lượng, chứng chỉ kiểm định chất lượng,...;
- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa công trình vào sử dụng theo đúng quy định hiện hành.
- Hồ sơ hoàn công cho công trình;
- Nhật ký Công trình (01 bộ chính + 05bộ sao);
- Nhật ký ảnh;
- Biên bản thanh lý hợp đồng;
- Biên bản cam kết thực hiện bảo hành công trình theo quy định của Hợp đồng;
- Hoá đơn thuế GTGT (VAT) hợp lệ (nếu Chủ đầu tư có yêu cầu);
- Và các hồ sơ liên quan khác.

c) Hồ sơ thanh toán giá trị bảo hành gồm:

- Giấy đề nghị thanh toán của nhà thầu
- Biên bản xác nhận hoàn thành trách nhiệm bảo hành 24 tháng (04 bộ)/ hoặc Bảo lãnh bảo hành có giá trị bằng 5% giá trị quyết toán có hiệu lực trong 24 tháng kể từ ngày bàn giao đưa công trình vào sử dụng.

Điều 9. Điều chỉnh giá hợp đồng

Tổng Giá trị Hợp đồng là một khoản chi phí dựa trên tổng giá và các đơn giá trong bảng giá đính kèm trong hợp đồng này cho toàn bộ Công trình trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng, trừ các trường hợp được phép điều chỉnh theo các quy định dưới đây.

Các đơn giá và mức giá của tất cả các hạng mục (ngoại trừ công tác đất, công tác an toàn và phụ trợ thi công) phải cố định, không thay đổi và không tùy thuộc vào sự điều chỉnh đối với bất cứ sự biến động nào do sự thay đổi (tăng hoặc giảm) về chi phí nhân công, vật liệu, máy móc, bảo hiểm, phí vận chuyển, thuế hải quan, tỷ giá hối đoái và các khoản thuế khác cũng như các khoản tương tự trong toàn bộ thời hạn Hợp đồng trừ trường hợp được phép điều chỉnh như nêu trên.

Giá trị được tính phát sinh giảm cho hợp đồng khi khối lượng thực tế Nhà thầu thi công nhỏ hơn khối lượng theo Phụ lục A đính kèm trong hợp đồng. Chủ đầu tư phải thông báo cho Nhà thầu bằng email/ văn bảng trước khi Nhà thầu thi công lắp đặt.

Giá trị được tính phát sinh tăng cho gói thầu khi Nhà thầu thi công những hạng mục công việc không có trong bản vẽ được Chủ đầu tư ban hành.

Định giá đối với công tác phát sinh:

✓ Đơn giá trong Hợp đồng có thể được áp dụng để định giá cho bất cứ công việc phát sinh nào. Chủ đầu tư có quyền quyết định hay vận dụng tương ứng các đơn giá đã được chấp thuận này cho bất kỳ công việc phát sinh nào ngoài Hợp đồng hoặc Phụ lục Hợp đồng (nếu có).

✓ Nếu trong Bảng giá Hợp đồng hoặc Phụ lục Hợp đồng (nếu có) không có mức giá nào áp dụng được cho công việc phát sinh thì Nhà thầu phải trực tiếp trình tất cả các thông tin về giá có liên quan đến công việc phát sinh theo bảng đơn giá thành phần gồm các chi phí máy móc thiết bị, nhân công và vật tư liên quan đến các công việc đó để Chủ đầu tư xem xét.

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ chung của Chủ đầu tư

10.1. Quyền của Chủ đầu tư

Ngoài các quyền khác đã quy định trong Hợp đồng, Chủ đầu tư còn có quyền yêu cầu khi:

Nếu Chủ đầu tư xét thấy mình có quyền với bất kỳ khoản thanh toán nào theo bất cứ Điều nào hoặc các quy định khác liên quan đến Hợp đồng thì thông báo và cung cấp các chi tiết cụ thể cho Nhà thầu trên cơ sở tuân thủ và phù hợp các quy định của thanh toán và nghiệm thu công trình hiện hành của Nhà nước.

Các thông tin chi tiết xác định cụ thể điều hoặc cơ sở yêu cầu khác và bao gồm chứng từ của số tiền và sự kéo dài mà Chủ đầu tư tự cho mình có quyền được hưởng liên quan đến Hợp đồng. Chủ đầu tư sau đó phải quyết định:

- Số tiền (*nếu có*) mà Chủ đầu tư có quyền yêu cầu Nhà thầu thanh toán;
- Kéo dài (*nếu có*) thời hạn thông báo sai sót.

Chủ đầu tư có thể khấu trừ số tiền này từ bất kỳ khoản nợ hay sẽ nợ nào của Nhà thầu. Chủ đầu tư được quyền trừ hoặc giảm số tiền từ tổng số được xác nhận khoản nợ của Nhà thầu hoặc theo một khiếu nại nào khác đối với Nhà thầu theo khoản này.

Chủ đầu tư có quyền yêu cầu Nhà thầu thay thế bất cứ nhân lực nào ở công trường, kể cả đại diện của Nhà thầu nếu những người đó thiếu năng lực, thiếu hợp tác hoặc có những hành vi sai trái làm ảnh hưởng đến quá trình thực hiện hợp đồng.

Chủ đầu tư được quyền sử dụng các công trình phụ trợ của Nhà thầu và Nhà thầu sẽ để lại công trình sau khi hoàn thành Hợp đồng *(bao gồm hệ thống điện, nước,... của Nhà thầu đã thiết lập trên công trường.)*.

10.2. Nghĩa vụ của Chủ đầu tư

Ngoài các nghĩa vụ khác đã quy định trong Hợp đồng, Chủ đầu tư còn có các nghĩa vụ sau:

Bàn giao toàn bộ mặt bằng xây dựng (mặt bằng thi công của riêng Gói thầu) đủ điều kiện thi công cho Nhà thầu quản lý, sử dụng thi công phù hợp với tiến độ và các thoả thuận của Hợp đồng.

Cử và thông báo bằng văn bản cho nhà thầu về nhân sự chính tham gia quản lý dự án và thực hiện hợp đồng. Phê duyệt đề cương giám sát, các biểu mẫu hồ sơ nghiệm thu hoàn công, thanh quyết toán công trình do nhà thầu lập để Nhà thầu có cơ sở triển khai thực hiện. Trong quá trình thực hiện nếu phát hiện bất hợp lý thì phải điều chỉnh.

Cung cấp kịp thời hồ sơ thiết kế và các tài liệu có liên quan, vật tư (*nếu có*) theo thoả thuận trong Hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan.

Xem xét và chấp thuận kịp thời bằng văn bản các đề xuất liên quan đến thiết kế, thi công của Nhà thầu trong quá trình thi công xây dựng công trình. Nếu trong vòng 03 (ba) ngày làm việc, chủ đầu tư không có bất kỳ văn bản phúc đáp thì Nhà thầu vẫn triển khai thi công như hồ sơ đã được thống nhất phê duyệt tại thời điểm trước đó.

Khi có yêu cầu của Nhà thầu, Chủ đầu tư sẽ cung cấp cho Nhà thầu toàn bộ các số liệu liên quan mà Chủ đầu tư có về điều kiện địa chất, địa chất thủy văn và những nội dung của công tác khảo sát về công trường để phục vụ cho việc thi công của nhà thầu.

Tham gia giám sát nghiệm thu kịp thời theo kế hoạch của Nhà thầu nhằm bảo đảm tiến độ chung của dự án.

Điều 11. Quyền và nghĩa vụ chung của Nhà thầu

11.1. Quyền của Nhà thầu

Được đề xuất với Chủ đầu tư về khối lượng phát sinh ngoài hợp đồng, từ chối yêu cầu thực hiện công việc ngoài phạm vi hợp đồng khi chưa được hai bên thống nhất. Được quyền từ chối các yêu cầu trái pháp luật của Chủ đầu tư.

Được thay đổi các biện pháp thi công nếu được Chủ đầu tư chấp thuận nhằm đẩy nhanh tiến độ, bảo đảm chất lượng, an toàn, hiệu quả Công trình trên cơ sở giá Hợp đồng đã ký kết.

Tiếp cận công trường: Chủ đầu tư phải bàn giao cho Nhà thầu mặt bằng thi công Công trình để Nhà thầu thực hiện Hợp đồng.

11.2. Nghĩa vụ của Nhà thầu

11.2.1. Nghĩa vụ của Nhà thầu về công tác thiết kế

A. Nhiệm vụ Thiết kế chung

Nhà thầu phải thực hiện và chịu trách nhiệm đối với toàn bộ hoạt động thiết kế của và liên quan đến Công trình. Thiết kế phải do các nhà thiết kế có năng lực là các kỹ sư hoặc các nhà chuyên môn có trình độ thực hiện, tuân thủ các tiêu chuẩn (nếu có) được quy định trong Các yêu cầu của Chủ đầu tư và trong mọi trường hợp không thấp hơn các tiêu chuẩn hiện hành của Luật Việt Nam. Trừ phi có quy định khác trong Hợp đồng, Nhà thầu phải nộp cho Chủ đầu tư/Ban quản lý Dự án/Nhà tư vấn duyệt đồng ý tên và các chi tiết của từng người thiết kế và Nhà thầu phụ thiết kế được đề xuất.

Nhà thầu phải đảm bảo rằng Nhà thầu, những người thiết kế của Nhà thầu và các Nhà thầu phụ thiết kế có kinh nghiệm và năng lực cần thiết để thiết kế, có giấy phép hành nghề theo đúng các quy định của Luật Việt Nam. Trong trường hợp Nhà thầu giao cho thầu phụ một phần công việc thiết kế theo hợp đồng thì Thầu phụ này phải có đủ chức năng và năng lực theo quy định hiện hành của Pháp luật và phải được sự đồng ý bằng văn bản của Chủ đầu tư.

Nhà thầu đảm bảo rằng những người thiết kế phải có mặt để tham gia thảo luận với Chủ đầu tư/Ban quản lý Dự án/Nhà tư vấn tại tất cả các thời điểm hợp lý, cho tới ngày hết hạn Thời gian Thông báo Sai sót có liên quan.

Nhà thầu chịu trách nhiệm toàn bộ về thiết kế của Công trình bao gồm trách nhiệm đối với lỗi thiết kế (cho dù tự mình hay do Nhà thầu phụ thực hiện), tính an toàn, tính ổn định, bền vững và công năng sử dụng của Công trình và từng Hạng mục theo Các yêu cầu của Chủ đầu tư trong suốt thời gian sử dụng hoặc tuổi thọ của công trình. Để tránh nhầm lẫn, Chủ đầu tư chỉ chịu trách nhiệm kiểm tra về tính mỹ thuật của thiết kế khi phê duyệt thiết kế và Nhà thầu chịu trách nhiệm về toàn bộ các vấn đề liên quan đến thiết kế. Nếu Nhà thầu tin tưởng một cách hợp lý rằng các yêu cầu của Chủ đầu tư (ngoài Các yêu cầu của Chủ đầu tư) ảnh hưởng xấu đến an toàn, tính ổn định, bền vững của Công trình, Nhà thầu được phép từ chối tuân thủ các yêu cầu này của Chủ đầu tư bằng văn bản chỉ rõ lý do và các chi tiết chứng minh. Nếu Chủ đầu tư không đồng với lý do đưa ra của Nhà thầu, hai Bên sẽ yêu cầu Công ty Kiểm định hoặc đơn vị do hai Bên thoả thuận kiểm định các lý do do Nhà thầu đưa ra bằng chi phí do Nhà thầu chịu trừ trường hợp đơn vị kiểm định xác định lý do Nhà thầu đưa ra là hợp lý thì chi phí kiểm định lại sẽ do Chủ đầu tư chịu.

Nhà thầu đảm bảo rằng tất cả các công việc Nhà thầu thực hiện theo Hợp đồng này phải phù hợp với yêu cầu của Chủ đầu tư và các qui định tại Phụ lục về Phạm vi công việc và Phụ lục về Tiến độ thực hiện công việc và tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành của Việt Nam, tiêu chuẩn nước ngoài được phép áp dụng tại Việt Nam, yêu cầu của Cơ quan phê duyệt, yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền tại địa phương, yêu cầu riêng của ngành và các quy định của pháp luật hiện hành của Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

Thiết kế của Nhà thầu phải do các Kiến trúc sư, kỹ sư và các nhà chuyên môn có đủ điều kiện năng lực, trình độ, kinh nghiệm theo qui định của pháp luật thực hiện, đáp ứng yêu cầu của Dự án và danh sách (kèm lý lịch) của người thiết kế phải được sự phê duyệt bằng văn bản của Chủ đầu tư.

Nhà thầu sẽ thực hiện một cách chuyên nghiệp các công việc được đề cập đến trong hợp đồng này bằng tất cả các kỹ năng phù hợp, sự thận trọng, sự chuyên cần và thích ứng với các yêu cầu của Chủ đầu tư để hoàn thành Dự án. Nhà thầu sẽ luôn luôn thông báo đầy đủ và kịp thời tất cả các thông tin liên quan đến thiết kế của Dự án cho Chủ đầu tư.

Nhà thầu phải lập kế hoạch/tiến độ đệ trình chủ đầu tư duyệt và thực hiện, trong đó phân định rõ các giai đoạn thiết kế/các bước lập thiết kế kỹ thuật/kỹ thuật thi công, lập tiên lượng dự toán, thuyết minh và tiêu chí kỹ thuật, các giai đoạn thẩm tra/nghiệm thu/phê duyệt và số lượng/chất lượng hồ sơ tương ứng; và phải đáp ứng đúng quy định hiện hành của Bộ xây dựng và Luật pháp.

Nhà thầu có trách nhiệm trình bày và bảo vệ các quan điểm về các nội dung của thiết kế trong các buổi họp trình duyệt của các cấp có thẩm quyền do bên Chủ đầu tư tổ chức.

Nhà thầu sẽ sắp xếp, bố trí nhân lực của mình có kinh nghiệm và năng lực cần thiết như danh sách đã được Chủ đầu tư phê duyệt để phục vụ công tác thiết kế của Dự án.

Nhà thầu phải cam kết rằng, khi có yêu cầu của Chủ đầu tư, Nhà thầu sẽ cử đại diện có đủ thẩm quyền, năng lực để giải quyết các công việc còn vướng mắc tại bất kỳ thời điểm do Chủ đầu tư ấn định (kể cả ngày nghỉ) cho tới ngày hoàn thành và bàn giao Công trình.

Nhà thầu sẽ phải tuân thủ sự chỉ đạo và hướng dẫn của Chủ đầu tư, ngoại trừ những hướng dẫn hoặc yêu cầu trái với luật pháp hoặc không thể thực hiện được.

Nhà thầu có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, tài liệu phục vụ cho các cuộc họp, báo cáo, thẩm định ... với số lượng theo yêu cầu của Chủ đầu tư.

Tất cả sản phẩm cuối cùng khi bàn giao cho Chủ đầu tư phải phù hợp với các quy định Phụ lục hiện hành về thiết kế và các yêu cầu đã thống nhất với Chủ đầu tư, có đủ căn cứ pháp lý và được Chủ đầu tư nghiệm thu. Sản phẩm giao nộp cuối cùng cho Chủ đầu tư là hồ sơ bằng tiếng Việt (và tiếng Anh nếu cần) và đĩa CD lưu trữ tất cả các file mềm bản vẽ thiết kế, thuyết minh tính toán, các file mềm của các phần mềm tính toán có sử dụng, các số liệu đầu vào, đầu ra,...của hồ sơ cả tiếng Việt (và tiếng Anh nếu cần). Tuy nhiên sự phê duyệt này sẽ không làm giảm trách nhiệm của Nhà thầu về thiết kế của mình.

Nhà thầu sẽ xác nhận lại vị trí, cao độ và kích thước của Công trình liên quan đến mặt bằng và công trình hiện trạng.

Hồ sơ thiết kế phải được thẩm định và phê duyệt bởi Chủ đầu tư, Tư vấn thẩm tra thiết kế Cơ quan chức năng có thẩm quyền. Nhà thầu có trách nhiệm đảm bảo hồ sơ thiết kế tuân thủ các quy định hiện hành của Pháp luật và tuân thủ các tiêu chuẩn hiện hành về thiết kế.

Cung cấp đầy đủ các thuyết minh tính toán, bản vẽ được thiết kế theo các quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành để có được sự phê chuẩn từ các cơ quan chức năng. Cung cấp đầy đủ các tài liệu cần thiết để nộp hồ sơ xin phép và giải trình cho các cơ quan chức năng, cơ quan thẩm định,... khi có yêu cầu.

Các phần mềm dùng để tính toán thiết kế phải phù hợp, có bản quyền và hợp pháp.

Công tác thiết kế phải được phê duyệt, nghiệm thu từng giai đoạn đảm bảo tiến độ tổng thể của dự án theo đúng quy định của pháp luật.

Lập và phân tích dự toán theo đơn giá hiện hành.

Giám sát tác giả trong quá trình thi công theo đúng luật định và khi công trường yêu cầu.

Toàn bộ thiết kế phải có bảng tính, thuyết minh. File mềm bản vẽ và thuyết minh phải chứa trong các đĩa CD và giao bản gốc (bản dữ liệu nguồn) cho Chủ đầu tư.

Nhà thầu phải có sơ đồ tổ chức các thành viên tham dự dự án và được phê duyệt bởi Chủ đầu tư. Chủ trì và các thành viên thiết kế phải có lý lịch chuyên môn và các chứng chỉ hành nghề theo đúng luật định hiện hành;

Đảm bảo tải hệ thống, tác động và thông số tính toán phải phù hợp với tiêu chuẩn và quy chuẩn hiện hành. Các hệ thống hoặc kết cấu nâng đỡ phải chịu được tải trọng và tác động sử dụng cần thiết của thiết bị và của gió, động đất theo thông số quy định của tiêu chuẩn, quy phạm phù hợp.

Đảm bảo hình dáng, kích thước của các hệ thống, hạng mục phù hợp với các yêu cầu khối và không gian kiến trúc.

Đảm bảo phương án thiết kế là phương án có tính an toàn, ổn định về mặt chịu lực, tính thẩm mỹ, công năng phù hợp, có chi phí hợp lý, kinh tế và khả thi cho công tác thi công.

Phối hợp với các Nhà tư vấn trong dự án, để phân chia giai đoạn xây dựng và hoàn thành thiết kế trọn vẹn và độc lập cho việc thi công theo các giai đoạn này.

Tham gia và đóng góp như một thành viên trong nhóm thiết kế để tạo ra sự thành công của dự án.

Tham gia các cuộc họp thiết kế kỹ thuật khi có yêu cầu của Chủ đầu tư và đội ngũ Tư vấn thiết kế.

Có trách nhiệm thuyết trình với Cơ quan chức năng khi được yêu cầu bằng chi phí đã bao gồm t[illegible] Giá hợp đồng.

Tham gia báo cáo đối với cuộc họp của Nhà tư vấn, Chủ đầu tư nếu có yêu cầu.

Phối hợp với Chủ đầu tư/ Nhà quản lý dự án của Chủ đầu tư trong suốt quá trình thực hiện hồ sơ thiết kế; phối hợp kiểm tra, cải tiến và chỉnh sửa khi có yêu cầu.

Xem xét bất cứ thay đổi thiết kế nào và theo dõi công việc trong suốt quá trình dự án.

B. Tài liệu của Nhà thầu

Tài liệu của Nhà thầu phải bao gồm tài liệu kỹ thuật được quy định trong Các yêu cầu của Chủ đầu tư được mô tả tại các Phụ lục đính kèm hợp đồng, tài liệu cần thiết để đáp ứng sự phê duyệt theo quy định của pháp luật, và các tài liệu hoàn công, Hướng dẫn vận hành và bảo dưỡng. Trừ phi có quy định khác trong Các yêu cầu của Chủ đầu tư, Tài liệu của Nhà thầu phải được lập bằng tiếng Việt.

Nhà thầu phải chuẩn bị tất cả Tài liệu của Nhà thầu và các tài liệu cần thiết khác để chỉ dẫn cho Nhân lực của Nhà thầu. Nhân lực của Chủ đầu tư có quyền kiểm tra việc chuẩn bị tất cả các tài liệu này bất cứ khi nào trong lúc tài liệu đang được chuẩn bị.

Tài liệu của Nhà thầu phải đáp ứng được yêu cầu của chủ đầu tư, yêu cầu hợp lý của Tư vấn thẩm tra, yêu cầu tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành của Việt Nam, tiêu chuẩn nước ngoài được phép áp dụng tại Việt Nam, yêu cầu của Cơ quan phê duyệt, yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền tại địa phương, yêu cầu riêng của ngành và các quy định của pháp luật hiện hành của Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam. Trường hợp tài liệu của Nhà thầu chưa đạt được các yêu cầu trên, Nhà thầu có trách nhiệm điều chỉnh/hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế bằng chi phí của mình cho đến khi được chấp thuận.

Yêu cầu của một bộ hồ sơ thiết kế, dự toán xây dựng công trình:

Hồ sơ thiết kế kỹ thuật phải phù hợp với thiết kế cơ sở và Dự án đầu tư xây dựng được duyệt và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công phải phù hợp với thiết kế kỹ thuật được duyệt.

Thuyết minh gồm có các nội dung theo quy định tại các Văn bản quy phạm hiện hành về Quản lý chất lượng xây dựng công trình, nhưng phải thể hiện các tính toán và làm rõ phương án lựa chọn kỹ thuật dây chuyền công nghệ, lựa chọn thiết bị, so sánh các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật kiểm tra các số liệu và làm căn cứ thiết kế; nêu rõ các tiêu chuẩn áp dụng cho thiết kế; các chỉ dẫn kỹ thuật; giải thích những nội dung mà bản vẽ thiết kế chưa thể hiện được, phù hợp với yêu cầu Chủ đầu tư đã đặt ra.

Bản vẽ phải thể hiện chi tiết về các kích thước, thông số kỹ thuật chủ yếu, vật liệu chính đảm bảo đủ điều kiện để lập dự toán xây dựng công trình.

Số lượng hồ sơ bao gồm thuyết minh thiết kế, bản vẽ thiết kế, các file mềm thuyết minh tính toán định dạng PDF và mô hình tính toán bằng Sap2000 hoặc Etabs hoặc Staad, v.v… và được lập thành số bộ quy định cụ thể tại Phụ lục hợp đồng.

Khi các Công việc hoàn tất, tất cả bản vẽ thiết kế, sơ hoạ mô hình, thuyết minh báo cáo, yêu cầu kỹ thuật, bản tính và các tài liệu khác tồn tại dưới bất kỳ hình thức nào được thực hiện bởi các nhân viên của Nhà thầu hoặc các thầu phụ thiết kế sẽ thuộc quyền sở hữu duy nhất và tuyệt đối của Chủ đầu tư. Nhà thầu phải bàn giao cho Chủ đầu tư tất cả các tài liệu này khi hoàn tất Công việc hay chấm dứt hợp đồng này vì bất kỳ lý do nào. Nhà thầu không được sử dụng lại các tài liệu này cho công trình hay dự án khác.

Chủ đầu tư có quyền sử dụng thương hiệu, Logo, tên hiệu, các hình ảnh của Nhà thầu phụ Thiết kế cho các mục đích quảng cáo trên báo chí, truyền hình, internet, in ấn trong các tài liệu quảng cáo, bán hàng, các công tác phục vụ giao dịch bán hàng khác cho Dự án mà không phải trả thêm bất cứ khoản phí nào cho Nhà thầu.

Nhà thầu phải cam kết rằng các bản vẽ thiết kế, yêu cầu kỹ thuật, các ý tưởng thiết kế, các bản tính và các tài liệu khác do Nhà thầu phụ Thiết kế của Nhà thầu lập và cung cấp cho Chủ đầu tư không vi phạm bản quyền hoặc quyền sở hữu trí tuệ của bất cứ cá nhân hoặc bên thứ ba nào.

Chủ đầu tư sẽ không chịu trách nhiệm hoặc hậu quả nào từ việc khiếu nại rằng bất cứ bản vẽ, thuyết minh tính toán, báo cáo, chi tiết thiết kế, hoặc các tài liệu khác theo Hợp đồng này đã vi phạm bản quyền hay quyền sở hữu trí tuệ của một cá nhân hay bên thứ ba nào khác. Trong trường hợp việc vi phạm bản quyền hay quyền sở hữu trí tuệ dẫn đến thiết kế của Nhà thầu không được quyền sử dụng, Nhà thầu phải bồi thường các thiệt hại có liên quan cho Chủ đầu tư như chi phí thuê đơn vị thiết kế khác, chi phí gia tăng do sự chậm trễ tiến độ, chi phí đã thi công các hạng mục từ các thiết kế do Nhà thầu giao nộp,...

Ngoại trừ những nhiệm vụ được Chủ đầu tư yêu cầu, Nhà thầu không được phép tiết lộ cho bên thứ ba nào về công việc của mình hoặc bất cứ thông tin nào liên quan đến Dự án mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Chủ đầu tư.

C. Những Tiêu chuẩn và các Quy định Kỹ thuật

Công tác thiết kế, các Tài liệu của Nhà thầu, công tác thi công và hoàn thành Công trình sẽ phải tuân thủ tối thiểu theo những tiêu chuẩn kỹ thuật của Việt Nam, luật xây dựng, và luật môi trường, các Luật hiện hành áp dụng cho các sản phẩm được tạo ra từ Công việc, và các tiêu chuẩn khác được nêu rõ trong Các yêu cầu của Chủ đầu tư, được áp dụng cho Công trình hoặc do các Luật hiện hành quy định.

Tất cả những Luật này, đối với Công trình và mỗi Hạng mục phải là những Luật hiện hành tại thời điểm khi Công trình hay Hạng mục được Chủ đầu tư nghiệm thu theo Điều 10 [Nghiệm thu của Chủ đầu tư]. Các điều khoản tham chiếu trong Hợp đồng về các tiêu chuẩn được ban hành sẽ được hiểu là những điều khoản tham chiếu tới phiên bản được áp dụng vào Ngày Bắt đầu, trừ phi có quy định khác.

D. Tài liệu hoàn công

Nhà thầu phải lập Hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành.

Ngoài ra, Nhà thầu phải cung cấp cho Chủ đầu tư/Ban quản lý Dự án/Nhà tư vấn các bản vẽ hoàn công của Công trình, cho thấy tất cả Công trình như đã được thi công, trình những bản vẽ đó cho Chủ đầu tư để xem xét. Nhà thầu sẽ phải có được sự đồng ý của Chủ đầu tư/Ban quản lý Dự án/Nhà tư vấn về kích cỡ, hệ thống tham chiếu và các chi tiết liên quan khác của các bản vẽ.

Nhà thầu bằng chi phí của mình cũng phải cung cấp đúng và đủ số lượng bản vẽ hoàn công và hồ sơ nghiệm thu theo yêu cầu của Luật hiện hành và thực hiện các việc có liên quan khác của Nhà thầu nhằm

hỗ trợ Chủ đầu tư trong việc để hoàn tất các thủ tục hoàn công cho Công trình. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm nộp hồ sơ cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn công.

Trong vòng 01 tháng kể từ ngày hoàn tất thực tế Công trình, Nhà thầu phải nộp cho Chủ đầu tư/Ban quản lý Dự án/Nhà tư vấn để phê duyệt: (i) Bản vẽ hoàn công với đầy đủ chi tiết do Chủ đầu tư đề ra để vận hành, bảo trì, tháo dỡ, lắp đặt lại, điều chỉnh và sửa chữa bộ phận này của Công trình; (ii) Các tài liệu chỉ dẫn, quy trình vận hành và bảo trì cho hạng mục công việc đó theo yêu cầu hợp của Chủ đầu tư; (iii) Thông tin về thiết kế và kỹ thuật đó và hồ sơ ghi chép thực hiện liên quan đến Hạng mục công việc đó theo yêu cầu hợp của Chủ đầu tư và trong Nhật ký công trường.

E. Hướng dẫn Vận hành và Bảo dưỡng

Công trình sẽ không được coi là hoàn thành để nghiệm thu cho đến khi Chủ đầu tư/Ban quản lý Dự án/Nhà tư vấn đã nhận được những tài liệu hướng dẫn chi tiết cuối cùng về vận hành và bảo dưỡng và những tài liệu hướng dẫn khác đối với Thiết bị và các phần khác của Công trình.

F. Lỗi thiết kế

Nếu phát hiện ra trong tài liệu của Nhà thầu có các lỗi, bỏ sót, không rõ ràng, không nhất quán hay không đầy đủ, hoặc có khiếm khuyết, Nhà thầu phải chịu mọi chi phí cho việc sửa chữa các lỗi này cũng như các Công trình phải được sửa chữa bằng chi phí của Nhà thầu và Nhà thầu sẽ không được phép gia hạn thời gian hoàn thành cho dù đã có sự chấp thuận hoặc đồng ý theo Điều này

11.2.2. Nghĩa vụ của Nhà thầu về công tác thi công.

Nhà thầu phải cung cấp nhân lực, vật liệu, máy móc, thiết bị thi công và các điều kiện liên quan khác đủ số lượng và chủng loại theo Hợp đồng để thực hiện các công việc theo nội dung Hợp đồng đã ký kết.

Nhà thầu phải tự bảo quản toàn bộ vật tư, thiết bị của Nhà thầu tại công trường, bao gồm cả các vật tư được vận chuyển đến công trường đã được nghiệm thu trước khi đưa vào sử dụng. Trường hợp xảy ra mất mát, hao hụt, Nhà thầu phải tự chịu trách nhiệm và phải cung cấp lại vật tư, thiết bị mới theo tiêu chuẩn kỹ thuật của Dự án.

Nhà thầu chịu trách nhiệm về việc kiểm tra lại toàn bộ kích thước, cao trình thể hiện trên các bản vẽ, đảm bảo phát hiện mọi sai sót nếu có, và hiểu rõ hồ sơ thiết kế/khảo sát/định vị trước khi bắt đầu công việc.

Nhà thầu phải thi công xây dựng Công trình đúng thiết kế, tiêu chuẩn Dự án, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ.

Nhà thầu phải cung cấp cho Chủ đầu tư giấy kiểm định an toàn cho của các máy móc, thiết bị để thực hiện công việc trước khi tập kết đến công trường.

Nhà thầu phải lập biện pháp tổ chức thi công, nhật ký ảnh hàng tuần và ảnh các cấu kiện bị che khuất, ghi nhật ký thi công xây dựng công trình, lập hồ sơ thanh toán, lập hồ sơ hoàn công, lập quyết toán Hợp đồng, thí nghiệm vật liệu, kiểm định thiết bị, xây dựng theo đúng quy định của Hợp đồng và quy định của pháp luật hiện hành.

Nhà thầu phải bảo mật các thông tin chi tiết trong hợp đồng, ngoại trừ trường hợp cần thiết để thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp đồng hoặc để tuân thủ luật áp dụng. Nhà thầu không được công bố, không cho phép công bố hoặc không được tiết lộ những chi tiết của công trình, thông tin dự án, thông tin của tất cả các bên tham gia dự án, ... trong bất kỳ một giấy tờ gì về thương mại, kỹ thuật, phát ngôn ... trong bất cứ nơi nào nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của Chủ đầu tư. Nhà thầu, nhân viên, công nhân hoặc bất kỳ bên nào khác liên quan của Nhà thầu không được phát ngôn, truyền thông, hoặc bất cứ hành động nào gây ảnh hưởng đến dự án, đến các bên liên quan dự án hoặc cộng đồng, xã hội. Trong trường hợp Nhà thầu vi phạm các điều kiện này thì Nhà thầu phải tự chịu trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại do vi phạm này gây ra.

Nhà thầu cần phải tuân theo chỉ thị của Ban Quản lý Dự án, phải phối hợp với các nhà thầu khác trong việc thực hiện các công việc của Hợp đồng theo trình tự và thời gian phù hợp với kế hoạch thi công tổng thể của Ban Quản lý Dự án để hoàn thành công việc đúng thời hạn.

Nhà thầu phải liên hệ và làm việc với các cơ quan chức năng, cấp chính quyền để thực hiện Hợp đồng này khi cần.

Nhà thầu phải có trách nhiệm bảo đảm sự an toàn của các Công trình ngầm hiện hữu tại khu vực thi công, các Công trình hiện hữu tại các khu vực đang thi công và khu vực lân cận.

Nhà thầu chịu trách nhiệm khôi phục lại hiện trạng ban đầu của vỉa hè, đường lộ, các Công trình hiện hữu lân cận mà Nhà thầu gây hư hỏng trong quá trình thi công.

Nhà thầu phải đảm bảo về công tác an toàn lao động, phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường theo đúng quy định hiện hành của nhà nước Việt Nam.

Nhà thầu phải có trách nhiệm vận chuyển đất đi đổ đúng nơi quy định, tuân theo chỉ thị của Ban quản lý dự án.

Nhà thầu phải có trách nhiệm chỉnh sửa bất kỳ khiếm khuyết nào phát sinh trong suốt thời gian bảo hành công trình. Nhà thầu phải thực hiện việc sửa chữa mọi khiếm khuyết cho đến khi phát hành Biên bản xác nhận hoàn thành trách nhiệm bảo hành.

Nhà thầu phải tự chịu trách nhiệm trước Pháp luật về sản phẩm xây dựng của mình.

Nhà thầu chịu trách nhiệm trước Pháp luật về điều kiện năng lực hoạt động trong lĩnh vực xây dựng.

Nhà thầu phải trả lời bằng văn bản các đề nghị hay yêu cầu của Chủ đầu tư trong khoảng thời gian **03 ngày** làm việc, nếu trong khoảng thời gian này mà Nhà thầu không trả lời thì được coi như Nhà thầu đã chấp nhận đề nghị hay yêu cầu của Chủ đầu tư.

Nhà thầu phải chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, ổn định và an toàn của mọi thao tác trên công trường và mọi biện pháp thi công.

Nhà thầu phải lập phương án dự phòng để đảm bảo việc thi công đúng tiến độ quy định.

Nhà thầu phải tuân thủ sự hướng dẫn của Ban QLDA trong việc thực hiện hợp đồng theo trình tự và thời gian phù hợp với tổng tiến độ của Chủ đầu tư để hoàn thành công việc của Hợp đồng đúng thời hạn.

Nhà thầu không được chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng dưới bất cứ hình thức nào cho Bên thứ ba mà không được sự chấp thuận của Chủ đầu tư.

Có trách nhiệm khắc phục hậu quả kịp thời nếu để xảy ra các sai phạm do lỗi của Nhà thầu gây ra trong quá trình thi công.

Nhà thầu phải, bằng chi phí của mình, chịu trách nhiệm hoàn toàn trong công tác dọn dẹp các loại rác thải, bảo vệ môi trường và đề phòng cháy nổ, dọn khỏi công trường tất cả các thiết bị thi công của Nhà thầu, vật liệu còn thừa, phế thải, rác và phải làm vệ sinh sạch sẽ khu vực thi công trước khi bàn giao.

Nhà thầu phải mua bảo hiểm trách nhiệm đối với bên thứ ba, bảo hiểm cho công trình tạm, máy móc, thiết bị thi công, bảo hiểm cho nhân viên, công nhân của Nhà thầu và các bảo hiểm cần thiết khác và nộp các chứng từ cho Chủ đầu tư kể từ ngày Nhà thầu thi công các hạng mục cụ thể trên công trường. Chủ đầu tư không phải chịu trách nhiệm hoặc bị liên đới trước các thiệt hại hoặc đền bù cho người lao động hoặc bất kỳ người nào do Nhà thầu hoặc Nhà thầu phụ thuê mướn.

Nhà thầu luôn luôn phải đảm bảo tránh cho Chủ đầu tư khỏi tất cả các khiếu nại, trách nhiệm pháp lý, các phí tổn, chi phí và thất thoát phải gánh chịu hay mắc phải mà những việc này có thể phát sinh do hoặc liên quan đến bất cứ sai sót do lỗi của Nhà thầu.

Đối với việc lưu trú của nhân sự tại công trường (nếu được phép), Nhà thầu cần phải bố trí chỗ ở tại khu vực thích hợp và nêu rõ số lượng tối đa nhân sự cần lưu trú tại công trường đồng thời chịu trách

nhiệm về việc đăng ký thủ tục hợp pháp với chính quyền địa phương nếu được sự chấp thuận của Chủ Đầu tư và Nhà Tư vấn Quản lý dự án.

Văn phòng công trường (bao gồm phòng họp công trường), trang bị và dịch vụ cho nhân viên của Nhà thầu; tất cả các thiết bị văn phòng khác, chỗ ở tại công trường, các dịch vụ tại công trường, nhà vệ sinh, kệ, các dụng cụ sơ cứu, điện thoại, máy fax, máy photocopy, máy in, vi tính, khu chứa vật tư, cầu rửa xe, sàn thao tác phụ vụ thi công… theo yêu cầu của Nhà thầu để hoàn thành công trình sẽ do Nhà thầu cung cấp.

Đối với các hạng mục phụ trợ thi công tại công trường *(bao gồm hệ thống điện, nước, ... của Nhà thầu đã thiết lập trên công trường),* Nhà thầu sẽ bàn giao lại cho Chủ đầu tư quản lý và sử dụng sau khi hoàn thành Hợp đồng.

Văn phòng công trường cho Chủ đầu tư và Tư vấn giám sát (nếu cần), Nhà thầu sẽ để lại Dự án sau khi hoàn thành Hợp đồng này.

11.3. Nhân lực của Nhà thầu

Nhà thầu cam kết nhân sự tham gia thi công tại công trường có năng lực đáp ứng quy mô và phạm vi công việc theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và điều kiện Hợp đồng.

Nhân lực của Nhà thầu phải có trình độ chuyên môn, kỹ năng và kinh nghiệm phù hợp về nghề nghiệp, công việc của thực hiện trong Gói thầu. Chủ đầu tư có thể yêu cầu Nhà thầu sa thải (*hay tác động để sa thải*) bất cứ nhân lực nào ở công trường hay công trình, kể cả đại diện của Nhà thầu nếu những người đó: có thái độ sai trái hoặc thiếu cẩn thận; thiếu năng lực hoặc bất cẩn; không tuân thủ bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng; gây phương hại đến an toàn, sức khoẻ hoặc bảo vệ môi trường.

Khi đó trong vòng **02 ngày**, Nhà thầu sẽ chỉ định một người khác thích hợp để thay thế. Nhà thầu phải luôn đảm bảo trật tự, an toàn cho người và tài sản trên công trường.

11.4. Báo cáo về nhân lực và thiết bị của Nhà thầu

Nhà thầu phải trình cho Chủ đầu tư những chi tiết về số lượng nhân lực tối thiểu, thiết bị chủ yếu của Nhà thầu trên công trường và tất cả phải được Chủ đầu tư kiểm tra, phê duyệt trước khi tiến hành thi công.

11.5. Hợp tác

Nhà thầu phải có trách nhiệm thực hiện việc hợp tác trong công việc đối với: nhân lực của Chủ đầu tư; các nhà thầu khác do Chủ đầu tư thuê;

Các dịch vụ cho những người này và các nhà thầu khác có thể bao gồm việc sử dụng thiết bị của Nhà thầu, các Công trình tạm hoặc việc bố trí đường vào công trường là trách nhiệm của Nhà thầu.

Nhà thầu phải chịu trách nhiệm về các hoạt động thi công xây lắp của mình trên công trường, phải phối hợp các hoạt động của mình với hoạt động của các nhà thầu khác ở trên công trường.

11.6. Định vị các mốc

Nhà thầu sẽ chịu trách nhiệm về việc định vị đúng tất cả các hạng mục của công trình và phải điều chỉnh sai sót về vị trí, cao độ, kích thước hoặc căn tuyến của công trình.

Chủ đầu tư sẽ phải chịu trách nhiệm về bất kỳ sai sót nào về việc cung cấp thông tin các điểm mốc, cao trình chuẩn, nhưng Nhà thầu phải kiểm chứng độ chính xác của chúng trước khi sử dụng.

Trường hợp, Nhà thầu bị chậm trễ và phải chịu chi phí mà không phải do lỗi của mình gây ra, thì Nhà thầu sẽ thông báo cho Chủ đầu tư và có quyền thực hiện theo Điều 21 của Hợp đồng [Khiếu nại và xử lý các tranh chấp].

11.7. Điều kiện về công trường

Nhà thầu được coi là đã kiểm tra và xem xét công trường, khu vực xung quanh công trường, các số liệu và thông tin có sẵn nêu trên, và đã được thoả mãn trước khi nộp thầu, bao gồm:

a) Địa hình của công trường, bao gồm cả các điều kiện địa chất công trình;

b) Hiện trạng đường dây điện bên trên vị trí thi công, các điều kiện làm việc an toàn dưới đường dây;

c) Điều kiện địa chất thủy văn và khí hậu;

d) Mức độ và tính chất của công việc và vật liệu cần thiết cho việc thi công, hoàn thành Công trình và sửa chữa sai sót.

e) Các quy định của pháp luật về lao động;

f) Các yêu cầu của Nhà thầu về đường vào, ăn, ở, phương tiện, nhân lực, điều kiện giao thông, nước và các dịch vụ khác.

Nhà thầu được coi là đã thoả mãn về tính đúng và đủ của điều kiện công trường để xác định giá hợp đồng.

Nếu Nhà thầu gặp phải các điều kiện địa chất bất lợi mà Nhà thầu cho là không lường trước được, thì Nhà thầu phải thông báo cho Chủ đầu tư biết một cách sớm nhất có thể. Thông báo này sẽ mô tả các điều kiện địa chất sao cho Chủ đầu tư có thể kiểm tra được và phải nêu lý do tại sao Nhà thầu coi các điều kiện địa chất đó là không lường trước được. Nhà thầu phải tiếp tục thi công xây dựng công trình, sử dụng các biện pháp thoả đáng và hợp lý và thích ứng với điều kiện địa chất đó, và phải tuân theo bất kỳ chỉ dẫn nào mà Chủ đầu tư có thể đưa ra. Nếu một chỉ dẫn tạo ra sự thay đổi, thì áp dụng theo Điều 19 của Hợp đồng [Rủi ro và bất khả kháng].

11.8. Đường đi và phương tiện

Nhà thầu phải chịu toàn bộ chi phí và lệ phí cho các quyền về đường đi lại chuyên dùng hoặc tạm thời mà Nhà thầu cần có, bao gồm lối vào công trường. Nhà thầu cũng phải có thêm các phương tiện khác bên ngoài công trường cần cho công việc bằng sự chịu rủi ro và kinh phí của mình.

Nhà thầu phải nỗ lực để tránh làm hư hỏng đường hoặc cầu do việc sử dụng, đi lại của Nhà thầu hoặc người của Nhà thầu gây ra. Những nỗ lực này phải bao gồm việc sử dụng đúng các phương tiện và tuyến đường thích hợp.

Trừ khi được quy định khác trong các điều kiện và điều khoản này:

a) Nhà thầu không được sử dụng và chiếm lĩnh toàn bộ đường đi, vỉa hè bất kể nó là công cộng hay thuộc quyền kiểm soát của Chủ đầu tư hoặc những người khác.

b) Nhà thầu *(trong quan hệ giữa các bên)* sẽ phải chịu trách nhiệm sửa chữa nếu Nhà thầu làm hỏng khi sử dụng các tuyến đường đó;

c) Nhà thầu phải cung cấp các biển hiệu, biển chỉ dẫn cần thiết dọc tuyến đường và phải xin phép nếu các cơ quan liên quan yêu cầu cho việc sử dụng các tuyến đường, biển hiệu, biển chỉ dẫn;

d) Chủ đầu tư không chịu trách nhiệm về bất cứ khiếu nại nào có thể nảy sinh từ việc sử dụng hoặc các việc liên quan khác đối với các tuyến đường đi lại;

đ) Chủ đầu tư không bảo đảm sự thích hợp hoặc sẵn có các tuyến đường riêng biệt nào;

e) Chi phí do sự không thích hợp hoặc không có sẵn các tuyến đường cho yêu cầu sử dụng của Nhà thầu, sẽ do Nhà thầu chịu.

11.9. Vận chuyển vật tư thiết bị

Trừ khi có quy định khác:

a) Nhà thầu phải thông báo cho Chủ đầu tư không muộn hơn 03 ngày, trước ngày mà vật tư, thiết bị được vận chuyển tới công trường (bao gồm cả đóng gói, bốc xếp hàng, vận chuyển, nhận, dỡ hàng, lưu kho và bảo vệ vật tư thiết bị);

b) Nhà thầu phải bồi thường và gánh chịu thiệt hại cho Chủ đầu tư đối với các hư hỏng, mất mát và chi phí (kể cả lệ phí và phí tư pháp) do việc vận chuyển vật tư thiết bị của Nhà thầu.

11.10. Thiết bị Nhà thầu

Nhà thầu phải chịu trách nhiệm đối với toàn bộ vật tư, thiết bị của mình. Khi được đưa tới công trình, thiết bị của Nhà thầu phải dùng riêng cho việc thi công công trình. Nhà thầu không được di chuyển ra khỏi công trường bất kỳ một loại thiết bị chủ yếu nào nếu không được sự đồng ý của Chủ đầu tư. Tuy nhiên, không yêu cầu phải có sự đồng ý của Chủ đầu tư đối với các xe cộ vận chuyển vật tư thiết bị hoặc nhân lực của Nhà thầu ra khỏi công trường.

11.11. Thiết bị và vật liệu do Chủ đầu tư cấp (*nếu có*)

Nhà thầu phải chịu trách nhiệm đối với vật tư, thiết bị được Chủ đầu tư cung cấp trong thời gian Nhà thầu sử dụng và quản lý.

Khi được Chủ đầu tư cung cấp các "thiết bị và vật liệu do Chủ đầu tư cung cấp", Nhà thầu phải kiểm tra những thiết bị và vật liệu này xác nhận và chịu hoàn toàn trách nhiệm bảo quản và giám sát trong quá trình sử dụng và bàn giao lại cho Chủ đầu tư đối với những thiết bị chỉ phục vụ thi công công trình và không đưa vào công trình.

11.12. Hoạt động của Nhà thầu trên công trường

Nhà thầu phải giới hạn các hoạt động của mình trong phạm vi công trường và khu vực bổ sung mà Nhà thầu có và được Chủ đầu tư đồng ý là nơi làm việc. Nhà thầu phải có sự chú ý cần thiết để giữ cho thiết bị của Nhà thầu và nhân lực của Nhà thầu chỉ hoạt động trong phạm vi công trường và các khu vực bổ sung và giữ cho không lấn sang khu vực lân cận. Trong thời gian thi công công trình, Nhà thầu phải giữ cho công trường không có các cản trở không cần thiết, và phải cất giữ hoặc sắp xếp thiết bị hoặc vật liệu thừa của mình. Nhà thầu phải dọn sạch rác và dỡ bỏ Công trình tạm ra khỏi công trường khi không cần nữa.

Sau khi biên bản nghiệm thu Công trình đã được cấp, Nhà thầu phải dọn sạch và đưa ra khỏi công trường tất cả thiết bị của Nhà thầu, nguyên vật liệu thừa, phế thải xây dựng, rác thải và Công trình tạm (nếu có và Chủ đầu tư yêu cầu). Nhà thầu phải đảm bảo công trường và Công trình trong trạng thái sạch sẽ và an toàn. Tuy nhiên, Nhà thầu có thể để lại công trường, trong giai đoạn thông báo sai sót, những vật tư thiết bị cần để Nhà thầu hoàn thành nghĩa vụ theo Hợp đồng.

Nếu tất cả những vật tư thiết bị này không được dọn khỏi công trường trong vòng 07 ngày sau khi Chủ đầu tư cấp biên bản nghiệm thu, bàn giao; Chủ đầu tư có thể bán hoặc thải bỏ vật tư thiết bị, số tiền thu được từ việc bán vật tư thiết bị sẽ trả cho Nhà thầu sau khi đã thanh toán các chi phí phát sinh cho Chủ đầu tư.

11.13. Các vấn đề khác có liên quan

Tất cả các cổ vật, đồng tiền, đồ cổ hoặc các di vật khác hoặc các hạng mục địa chất hoặc khảo cổ được tìm thấy trên công trường sẽ được đặt dưới sự bảo quản và thẩm quyền của Chủ đầu tư. Nhà thầu phải chú ý không cho người của mình hoặc người khác lấy đi hoặc làm hư hỏng các đồ vật tìm thấy này.

Khi phát hiện ra những đồ vật này, Nhà thầu phải thông báo ngay cho Chủ đầu tư để hướng dẫn giải quyết. Nếu Nhà thầu gặp phải sự chậm trễ và phải chịu chi phí để thực hiện hướng dẫn, Nhà thầu phải thông báo cho Chủ đầu tư và có quyền theo Điều 21 của Hợp đồng [Khiếu nại và xử lý các tranh chấp]

Điều 12. Quyền và nghĩa vụ của Ban Quản lý dự án/ Tư vấn giám sát

12.1. Quyền của Ban Quản lý dự án/ Tư vấn giám sát

Ban Quản lý dự án/ Tư vấn giám sát là Người sẽ thực hiện các nhiệm vụ do Chủ đầu tư giao và các quy định cụ thể theo quy định của pháp luật. Ban Quản lý dự án/ Tư vấn giám sát có thể bao gồm những cá nhân có trình độ chuyên môn phù hợp và có đủ năng lực để thực hiện những công việc này.

Trừ khi được nêu khác đi trong điều kiện này thì:

a) Bất kỳ sự chấp thuận, kiểm tra, xác nhận, đồng ý, xem xét, giám sát, thông báo, yêu cầu, hoặc hành động tương tự nào của Ban Quản lý dự án/ Tư vấn giám sát (bao gồm cả trường hợp không có sự phản

đối) cũng không hề miễn cho Nhà thầu khỏi bất kỳ trách nhiệm nào theo Hợp đồng, bao gồm cả trách nhiệm đối với các sai sót, bỏ sót, không nhất quán và không tuân thủ đúng.

b) Danh sách tổ tư vấn và chức danh các vị trí, mẫu đăng ký chữ ký, quy chế phối hợp với nhà thầu khi thực hiện phải được phê duyệt và thông báo tới nhà thầu và các bên liên quan trước khi thực hiện công việc.

12.2. Trách nhiệm của Ban Quản lý dự án / Tư vấn giám sát

Giám sát chất lượng thi công xây dựng Công trình

Nội dung giám sát chất lượng thi công xây dựng Công trình thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng Công trình xây dựng.

Điều 13. Nhà thầu phụ

13.1 Khi ký hợp đồng với nhà thầu phụ, Nhà thầu phải thực hiện các quy định sau:

a) Đối với các nhà thầu phụ không có trong danh sách thầu phụ kèm theo hợp đồng thì phải được Chủ đầu tư chấp thuận.

b) Nhà thầu phải chịu trách nhiệm trước Chủ đầu tư về tiến độ, chất lượng, an toàn lao động, bảo vệ môi trường và sai sót của mình và các công việc khác do các Nhà thầu phụ thực hiện.

c) Nhà thầu không được giao lại toàn bộ công việc theo Hợp đồng cho Nhà thầu phụ thực hiện. Phạm vi khối lượng công việc giao cho nhà thầu phụ cũng không được vượt quá 30% khối lượng gói thầu.

13.2 Nhà thầu phụ do Chủ đầu tư chỉ định

a) Nhà thầu phụ do Chủ đầu tư chỉ định là một nhà thầu được Chủ đầu tư chỉ định cho Nhà thầu thuê làm Nhà thầu phụ để thực hiện một số phần việc chuyên ngành có yêu cầu kỹ thuật cao hoặc khi Nhà thầu không đáp ứng được tiến độ thực hiện hợp đồng sau khi Chủ đầu tư đã yêu cầu.

b) Nhà thầu có quyền từ chối Nhà thầu phụ do Chủ đầu tư chỉ định nếu công việc của Nhà thầu đang thực hiện vẫn tuân thủ đúng các thỏa thuận trong Hợp đồng hoặc có đầy đủ cơ sở cho rằng Nhà thầu phụ do Chủ đầu tư chỉ định không đáp ứng được các yêu cầu của Hợp đồng.

Điều 14. An toàn lao động, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ

14.1. An toàn lao động

a) Nhà thầu thi công xây dựng phải lập các biện pháp an toàn cho người và công trình trên công trường xây dựng, kể cả các công trình phụ cận.

b) Biện pháp an toàn, nội quy về an toàn lao động phải được thể hiện công khai trên công trường xây dựng để mọi người biết và chấp hành; những vị trí nguy hiểm trên công trường phải bố trí người hướng dẫn, cảnh báo để phòng tai nạn.

c) Các bên có liên quan phải thường xuyên kiểm tra giám sát công tác an toàn lao động trên công trường. Khi phát hiện có vi phạm về an toàn lao động thì phải đình chỉ thi công xây dựng. Tổ chức, cá nhân để xảy ra vi phạm về an toàn lao động thuộc phạm vi quản lý của mình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

đ) Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm đào tạo, hướng dẫn, phổ biến các quy định về an toàn lao động cho người lao động của mình. Đối với các công việc yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động thì người lao động phải có giấy chứng nhận đào tạo về an toàn lao động.

e) Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm cấp đầy đủ các trang bị bảo hộ lao động, an toàn lao động cho người lao động.

f) Nhà thầu phải thi công hệ thống chống sét tạm phục vụ thi công công trình. Hệ thống phải đảm bảo tuân thủ các quy định, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.

g) Nhà thầu phải có các thiết bị y tế sơ cứu tại công trường để sử dụng ngay khi có sự cố về an toàn lao động.

h) Nhà thầu luôn luôn phải đảm bảo tránh cho Chủ đầu tư khỏi tất cả các khiếu nại, trách nhiệm pháp lý, các phí tổn, chi phí và thất thoát phải gánh chịu hay mắc phải mà những việc này có thể phát sinh do hoặc liên quan đến bất cứ sai sót. Chủ đầu tư không phải chịu trách nhiệm hoặc bị liên đới trước các thiệt hại hoặc đền bù mà Nhà thầu gây ra hoặc thực hiện đối với người lao động của bất kỳ bên nào hoặc bất kỳ người nào tại công trường Dự án.

Khi có sự cố về an toàn lao động, nhà thầu thi công xây dựng và các bên có liên quan có trách nhiệm tổ chức xử lý và báo cáo cơ quan quản lý nhà nước về an toàn lao động theo quy định của pháp luật đồng thời chịu trách nhiệm khắc phục và bồi thường những thiệt hại do Nhà thầu không bảo đảm an toàn lao động gây ra.

Nhà thầu vi phạm về an toàn lao động, bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ sau khi đã được nhắc nhở, yêu cầu khắc phục bằng văn bản của Chủ đầu tư thì Nhà thầu phải chịu mọi chi phí để khắc phục, sửa chữa toàn bộ nội dung vi phạm trong vòng 24 giờ. Nếu Nhà thầu tái phạm các quy định trên và sau 24 giờ không khắc phục triệt để thì Nhà thầu phải chịu mức phạt do Chủ đầu tư quy định. Dưới đây là các bảng biểu hướng dẫn mức độ phạt khi vi phạm Nội Quy an Toàn lao động:

Xử phạt đối với Công nhân

Các lỗi vi phạm	Mức xử phạt đối với vi phạm lần thứ nhất	Mức xử phạt đối với vi phạm lần thứ hai	Mức xử phạt đối với vi phạm từ lần thứ ba trở đi
Không đội nón hoặc đội nón không móc quai nón	Nhắc nhở	Cảnh cáo	Phạt 100.000VND
Mang dép hoặc mang giày nhưng đạp phần gót	Nhắc nhở	Cảnh cáo	Phạt 100.000VND
Hút thuốc không ở chỗ quy định	Nhắc nhở	Cảnh cáo	Phạt 100.000VND
Đi vệ sinh không đúng nơi quy định	Cảnh cáo	Phạt 100.000VND	Phạt 200.000VND
Làm việc từ độ cao 2m trở lên mà không có dây an toàn hoặc có dây an toàn nhưng không móc vào vị trí bảo hiểm	Cảnh cáo	Phạt 100.000VND	Phạt 200.000VND
Uống rượu, bia, đánh nhau, ăn cắp, tổ chức hoặc tham gia đánh bài, đánh bạc trong phạm vi công trường	Đuổi việc	N/A	N/A
Thao tác các công tác hàn, cắt, mài mà không trang bị thiết bị bảo hộ kính, găng tay	Cảnh cáo	Phạt 100.000VND	Phạt 200.000VND
Thao tác công tác đục pháp bê tông mà không trang bị thiết bị bảo hộ kính, găng tay, nút chống ồn	Cảnh cáo	Phạt 100.000VND	Phạt 200.000VND

Xử phạt đối với nhà thầu

Các lỗi vi phạm	Mức xử phạt đối với mỗi lần vi phạm
Đưa vào sử dụng các thiết bị máy móc không an toàn như:	Phạt 1.000.000VND/lần

Các lỗi vi phạm	Mức xử phạt đối với mỗi lần vi phạm
Máy móc cầm tay không có phích cắm hoặc dây dẫn chỉ có 1 lớp vỏ bọc. Không có tấm che an toàn cho máy. Sử dụng ổ cắm điện gia dụng trong công trường. Dây điện nguồn để nằm trên mặt đất mà không có biện pháp bảo vệ. Sử dụng máy hàn, máy cắt, máy mài không có bình chữa lửa bên cạnh.	
Không làm lan can bảo vệ, lưới hứng an toàn theo đề nghị của Đơn vị Tư vấn	Phạt 1.000.000VND/ngày
Đưa máy móc, thiết bị vào công trường mà không thông báo cho Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn	Trục xuất ra khỏi công trường
Có công nhân tham gia thi công mà không trải qua huấn luyện ATLĐ	Phạt 500.000VND/người
Xả bần, rác bẩn không thu dọn	Phạt 1.000.000VND/ngày
Nhà ở, lán trại của công nhân, canteen, toilet không thu dọn vệ sinh hàng ngày	Phạt 500.000VND/lần
Các thiết bị, máy móc, ô tô di chuyển trong công trường vượt quá tốc độ giới hạn quy định (5km/h)	Phạt 500.000VND/lần

14.2. Bảo vệ môi trường

a) Nhà thầu thi công xây dựng phải thực hiện các biện pháp bảo đảm về môi trường cho người lao động trên công trường và bảo vệ môi trường xung quanh, bao gồm có biện pháp chống bụi, chống ồn, xử lý phế thải và thu dọn hiện trường. Phải thực hiện các biện pháp bao che, thu dọn phế thải đưa đến đúng nơi quy định.

b) Trong quá trình vận chuyển vật liệu xây dựng, phế thải phải có biện pháp che chắn, bảo đảm an toàn và vệ sinh môi trường.

c) Các bên phải có trách nhiệm kiểm tra giám sát việc thực hiện bảo vệ môi trường xây dựng, đồng thời chịu sự kiểm tra giám sát của cơ quan quản lý nhà nước về môi trường. Trường hợp nhà thầu thi công xây dựng không tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường thì Chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước về môi trường có quyền tạm ngừng thi công xây dựng và yêu cầu Nhà thầu thực hiện đúng biện pháp bảo vệ môi trường.

d) Tổ chức, cá nhân để xảy ra các hành vi làm tổn hại đến môi trường trong quá trình thi công xây dựng Công trình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

14.3. Phòng chống cháy nổ:

Các bên tham gia hợp đồng xây dựng phải tuân thủ các quy định của nhà nước về phòng chống cháy nổ.

Cấm hút thuốc trong công trường.

Các công việc như hàn, cắt, mài,... phải trang bị bình chữa cháy để ở gần bên khi cần theo quy định hiện hành.

Điều 15. Điện, nước, các tiện ích khác và an ninh công trường

15.1. Điện, nước và các tiện ích khác trên công trường

Nhà thầu tự lo điện, nước, các tiện ích khác và các thiết bị truyền dẫn điện, nước cho việc thi công.

Nhà thầu tự chi trả các chi phí sử dụng các tiện ích này để phục vụ cho việc thi công.

15.2. An ninh công trường

Trừ khi có quy định khác:

a) Nhà thầu phải chịu trách nhiệm về việc cho phép những người không có nhiệm vụ vào công trường;

b) Những người có nhiệm vụ được vào công trường gồm nhân lực của Nhà thầu và của Chủ đầu tư và những người khác do Chủ đầu tư *(hoặc người thay mặt)* thông báo cho Nhà thầu biết.

Điều 16. Tạm ngừng và chấm dứt Hợp đồng bởi Chủ đầu tư

16.1. Tạm ngừng thực hiện công việc của Hợp đồng bởi Chủ đầu tư

Nếu Nhà thầu không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng, Chủ đầu tư có thể ra thông báo yêu cầu Nhà thầu phải thực hiện và sửa chữa các sai hỏng trong khoảng thời gian hợp lý cụ thể.

Chủ đầu tư quyết định ngừng thực hiện công việc trong Hợp đồng khi Nhà thầu không đáp ứng các yêu cầu về chất lượng, an toàn lao động và tiến độ theo Hợp đồng đã ký kết.

Trước khi tạm dừng, Chủ đầu tư gửi thông báo bằng văn bản cho Nhà thầu không ít hơn 07 ngày và trong thông báo nêu rõ lý do tạm ngừng. Ngoại trừ do thay đổi thiết kế, Nhà thầu sẽ tạm dừng ngay sau khi nhận được thông báo bằng văn bản từ Chủ đầu tư.

16.2. Chấm dứt Hợp đồng bởi Chủ đầu tư

Chủ đầu tư sẽ được quyền chấm dứt Hợp đồng nếu Nhà thầu:

a) Không thực hiện hoặc một thông báo theo khoản 16.1 của Hợp đồng này [Tạm ngừng thực hiện công việc của Hợp đồng bởi Chủ đầu tư];

b) Bỏ dở Công trình hoặc thể hiện rõ ràng ý định không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng;

c) Không có lý do chính đáng mà 07 ngày liên tục không thực hiện công việc theo Hợp đồng;

d) Nếu Nhà thầu chậm quá 30 ngày so với tiến độ hoàn thành theo hợp đồng với các lỗi thuộc trách nhiệm của Nhà thầu theo quy định của Hợp đồng.

đ) Giao thầu phụ toàn bộ Công trình hoặc chuyển nhượng Hợp đồng mà không có sự thỏa thuận của Chủ đầu tư;

e) Bị phá sản hoặc vỡ nợ, bị đóng cửa, bị quản lý tài sản, phải thương lượng với chủ nợ hoặc tiếp tục kinh doanh dưới sự giám sát của người quản lý tài sản, người được uỷ quyền hoặc người quản lý vì lợi ích của chủ nợ hoặc đã có hành động hoặc sự kiện nào xảy ra (theo các luật được áp dụng) có ảnh hưởng tương tự tới các hoạt động hoặc sự kiện này;

Nếu có ở một trong những trường hợp này, Chủ đầu tư có thể, bằng cách thông báo cho Nhà thầu trước 03 ngày, chấm dứt Hợp đồng và trục xuất Nhà thầu ra khỏi công trường. Tuy nhiên, trong trường hợp của phần (đ) Chủ đầu tư có thể thông báo chấm dứt Hợp đồng ngay lập tức.

Sự lựa chọn của Chủ đầu tư trong việc quyết định chấm dứt Hợp đồng sẽ không được làm ảnh hưởng đến các quyền lợi khác của Chủ đầu tư theo Hợp đồng.

Nhà thầu phải rời công trường và chuyển các vật tư, vật liệu cần thiết, các tài liệu của Nhà thầu và các hồ sơ thiết kế khác của Nhà thầu cho Chủ đầu tư. Tuy nhiên, Nhà thầu sẽ cố gắng hết mức để tuân thủ ngay lập tức các hướng dẫn hợp lý được nêu trong thông báo, bảo vệ tính mạng và tài sản hay cho sự an toàn của công trình.

Sau khi chấm dứt Hợp đồng, Chủ đầu tư có thể hoàn thành Công trình và sắp đặt cho các đơn vị khác thực hiện. Chủ đầu tư và các đơn vị này khi đó có thể sử dụng bất cứ vật tư, vật liệu, tài liệu nào của Nhà thầu và các tài liệu thiết kế khác do Nhà thầu thực hiện hoặc do đại diện Nhà thầu thực hiện.

Chủ đầu tư sẽ thông báo rằng thiết bị của Nhà thầu và các Công trình tạm thời sẽ được giải phóng cho Nhà thầu ở tại hoặc gần công trường. Nhà thầu sẽ ngay lập tức sắp xếp để chuyển đi, rủi ro và chi phí cho việc này sẽ do Nhà thầu chịu. Tuy nhiên, nếu đến lúc này mà Nhà thầu còn nợ Chủ đầu tư một khoản thanh toán nào thì Chủ đầu tư được quyền bán chúng để lấy lại tiền. Số tiền dư ra sẽ được trả cho Nhà thầu.

Trường hợp đặc biệt, Chủ đầu tư có quyền chấm dứt Hợp đồng vào bất cứ lúc nào thuận tiện cho Chủ đầu tư, bằng cách thông báo cho Nhà thầu việc chấm dứt Hợp đồng. Việc chấm dứt này sẽ có hiệu lực sau 07 ngày sau khi Nhà thầu nhận được thông báo này của Chủ đầu tư hoặc Chủ đầu tư trả lại bảo lãnh thực hiện (nếu có). Chủ đầu tư sẽ không được chấm dứt Hợp đồng theo khoản này để tự thi công Công trình hoặc sắp xếp để cho nhà thầu khác thi công công trình nếu không có lý do chính đáng đã nêu ở trên.

16.3. Xác định giá vào ngày chấm dứt Hợp đồng

Ngay khi thông báo chấm dứt theo khoản 16.2 của Hợp đồng [Chấm dứt Hợp đồng bởi Chủ đầu tư] có hiệu lực, Chủ đầu tư sẽ xem xét đồng ý hoặc xác định giá trị của công trình Nhà thầu đã thực hiện, vật tư, vật liệu và tài liệu của Nhà thầu trên công trường và các khoản tiền phải thanh toán cho Nhà thầu cho các công việc được thực hiện theo đúng Hợp đồng.

16.4.Thanh toán sau khi chấm dứt Hợp đồng

Sau khi thông báo chấm dứt Hợp đồng theo khoản 16.2 của Hợp đồng này [Chấm dứt Hợp đồng bởi Chủ đầu tư] có hiệu lực, Chủ đầu tư có thể:

a) Không thanh toán thêm cho Nhà thầu cho đến khi chi phí thi công, hoàn thành và sửa chữa các sai sót và hư hỏng do chậm trễ trong thời gian hoàn thành (*nếu có*) và các chi phí khác mà Chủ đầu tư chấp thuận đã được xác định;

b) Thu lại từ Nhà thầu các phí tổn do hư hỏng, mất mát mà Chủ đầu tư phải chịu và các chi phí thêm khác của việc hoàn thành công trình, sau khi tính đến bất kỳ một khoản nợ nào đối với Nhà thầu. Sau khi đã thu hồi lại từ các mất mát, hư hỏng và các chi phí thêm, Chủ đầu tư sẽ thanh toán phần tiền cân đối còn lại cho Nhà thầu.

Điều 17. Tạm ngừng và chấm dứt Hợp đồng bởi Nhà thầu

17.1. Quyền tạm ngừng công việc của Nhà thầu

Nếu không có sự đồng ý trước của Chủ đầu tư, Nhà thầu không có quyền tạm dừng công việc.

17.2. Chấm dứt Hợp đồng bởi Nhà thầu

Nhà thầu được quyền chấm dứt Hợp đồng nếu:

a) Khi Chủ đầu tư vi phạm các quy định về thanh toán trong Hợp đồng này mà không có thỏa thuận khác giữa 2 Bên.

b) Chủ đầu tư bị phá sản, vỡ nợ, bị đóng cửa, bị quản lý tài sản phải điều đình với chủ nợ hoặc tiếp tục kinh doanh dưới sự điều hành của người được uỷ thác hoặc người đại diện cho quyền lợi của chủ nợ hoặc nếu đã có hành động hoặc sự kiện nào đó xảy ra (theo các Luật hiện hành) có tác dụng tương tự tới các hành động hoặc sự kiện đó.

Trong bất cứ sự kiện hoặc trường hợp nào được nêu trên, Nhà thầu có thể, bằng thông báo trước 28 ngày cho Chủ đầu tư để chấm dứt Hợp đồng. Tuy nhiên trong trường hợp của điểm (b) Nhà thầu có thể thông báo chấm dứt Hợp đồng ngay lập tức.

17.3. Ngừng công việc và di dời thiết bị Nhà thầu

Sau khi nhận được thông báo chấm dứt Hợp đồng, Nhà thầu sẽ ngay lập tức:

a) Ngừng tất cả các công việc thêm, ngoại trừ các công việc đã được Chủ đầu tư hướng dẫn để bảo vệ con người và tài sản hoặc an toàn của công trình;

b) Chuyển giao cho Chủ đầu tư toàn bộ tài liệu của Nhà thầu, thiết bị, các vật liệu và các công việc khác mà Nhà thầu đã được thanh toán;

c) Di dời tất cả vật tư, vật liệu khỏi công trường, ngoại trừ các thứ cần thiết cho việc an toàn và rời khỏi công trường.

17.4. Thanh toán khi chấm dứt Hợp đồng

Sau khi thông báo chấm dứt Hợp đồng theo khoản 17.2 của Hợp đồng [Chấm dứt Hợp đồng bởi Nhà thầu] đã có hiệu lực, Chủ đầu tư sẽ trong vòng 35 ngày:

Thanh toán cho Nhà thầu giá trị nhà thầu được thanh toán theo quy định của Hợp đồng.

Điều 18. Bảo hiểm và bảo hành

18.1. Bảo hiểm

Nhà thầu phải thực hiện mua bảo hiểm đối với các thiết bị, nhân lực của Nhà thầu, bảo hiểm đối với bên thứ 3. Chủ đầu tư không phải chịu trách nhiệm hoặc bị liên đới trước các thiệt hại hoặc đền bù cho người lao động hoặc bất kỳ người nào do Nhà thầu hoặc Nhà thầu phụ thuê mướn.

18.2. Bảo hành

Sau khi nhận được biên bản nghiệm thu công trình, hạng mục Công trình để đưa vào sử dụng, Nhà thầu phải:

- Thực hiện việc bảo hành Công trình trong thời gian 24 tháng;

- Đối với các hạng mục công trình trong quá trình, thi công có khiếm khuyết về chất lượng công trình hoặc xảy ra sự cố đã được nhà thầu sửa chữa, khắc phục thì thời gian bảo hành của các hạng mục công trình này có thể kéo dài hơn trên cơ sở thỏa thuận giữa hai bên trước khi nghiệm thu.

- Trong thời gian bảo hành Công trình Nhà thầu phải sửa chữa mọi sai sót, khiếm khuyết do lỗi của Nhà thầu gây ra trong quá trình thi công Công trình bằng chi phí của Nhà thầu. Việc sửa chữa các lỗi này phải được bắt đầu trong vòng không quá 02 ngày sau khi nhận được thông báo của Chủ đầu tư về các lỗi này. Nếu quá thời hạn này mà Nhà thầu không bắt đầu thực hiện các công việc sửa chữa thì Chủ đầu tư có quyền thuê một nhà thầu khác (bên thứ ba) thực hiện các công việc này và toàn bộ chi phí cho việc sửa chữa để chi trả cho bên thứ ba sẽ do Nhà thầu chịu và sẽ được khấu trừ vào tiền bảo hành của Nhà thầu và thông báo cho Nhà thầu giá trị trên, Nhà thầu buộc phải chấp thuận giá trị trên.

- Khi kết thúc thời gian bảo hành, nhà thầu lập báo cáo hoàn thành công tác bảo hành gửi Chủ đầu tư để hai Bên tiến hành kiểm tra và xác nhận hoàn thành trách nhiệm bảo hành cho nhà thầu bằng văn bản.

Điều 19. Rủi ro và Bất khả kháng

19.1. Rủi ro và bất khả kháng

a) Rủi ro là những sự kiện xảy ra làm ảnh hưởng tiêu cực đến việc thực hiện Hợp đồng.

b) Bất khả kháng là một sự kiện rủi ro không thể chống đỡ nổi khi nó xảy ra và không thể lường trước khi ký kết Hợp đồng như: động đất, bão, lũ, lụt, lốc, sóng thần, lở đất hay hoạt động núi lửa, chiến tranh, dịch bệnh.

c) Khi một bên bị rơi vào tình trạng bất khả kháng, thì phải thông báo bằng văn bản cho bên kia trong thời gian sớm nhất có thể.

19.2. Hậu quả của các rủi ro

Nếu và trong chừng mực nào đó mọi rủi ro được liệt kê trong khoản 19.1 của Hợp đồng này dẫn đến mất mát hay hư hỏng cho công trình, bất động sản, vật tư thiết bị hay các tài liệu của Nhà thầu, thì Nhà thầu phải ngay lập tức gửi thông báo cho Chủ đầu tư và sửa chữa sự mất mát và hư hỏng trong phạm vi Chủ đầu tư yêu cầu.

19.3. Trách nhiệm của Nhà thầu đối với rủi ro

Nhà thầu sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với việc bảo đảm Công trình và hàng hoá từ ngày khởi công cho đến ngày phát hành biên bản nghiệm thu hoặc coi như được phát hành theo khoản 6.5 của Hợp đồng [Nghiệm thu, bàn giao Công trình và các hạng mục công trình] cho công trình, khi trách nhiệm được chuyển qua Chủ đầu tư. Nếu biên bản nghiệm thu được phát hành (hoặc coi như đã phát hành) cho bất

cứ hạng mục hay Công trình nào, thì trách nhiệm bảo đảm bất kỳ hạng mục nào của Công trình đó được chuyển cho Chủ đầu tư.

Sau khi trách nhiệm được chuyển một cách phù hợp cho Chủ đầu tư, Nhà thầu sẽ nhận trách nhiệm bảo đảm đến bất kỳ công việc nào còn tồn lại chưa giải quyết xong vào ngày được nêu trong biên bản nghiệm thu cho đến khi các công việc này được hoàn thành.

Nếu bất cứ việc mất mát hay hư hỏng nào xảy ra cho công trình, vật tư thiết bị hoặc tài liệu của Nhà thầu nào trong khoảng thời gian Nhà thầu đang chịu trách nhiệm bảo đảm, được liệt kê trong khoản 19.3 của Hợp đồng [Trách nhiệm của Nhà thầu đối với rủi ro], Nhà thầu sẽ phải sửa những mất mát hay hư hỏng bằng sự rủi ro và chi phí của Nhà thầu, để công trình, vật tư thiết bị và tài liệu của Nhà thầu đúng với Hợp đồng.

Nhà thầu phải chịu trách nhiệm đối với bất cứ một hỏng hóc hay mất mát xảy ra sau khi biên bản nghiệm thu đã được phát hành và cả những việc xảy ra trước đó thuộc trách nhiệm của Nhà thầu.

19.4. Bồi thường rủi ro

Nhà thầu phải bồi thường và gánh chịu những tổn hại cho Chủ đầu tư, các nhân viên của Chủ đầu tư đối với các khiếu nại, hỏng hóc, mất mát và các chi phí (bao gồm phí và các chi phí pháp lý) có liên quan đến:

a) Tổn hại thân thể, bệnh tật, ốm đau hay chết, của bất cứ người nào xảy ra do nguyên nhân thi công và hoàn thành Công trình và sửa chữa các sai sót, trừ khi có thể quy cho việc cẩu thả, cố ý làm hoặc vi phạm Hợp đồng;

b) Hỏng hóc hay mất mát của bất cứ tài sản nào, là bất động sản của Chủ đầu tư hay của cá nhân (không phải là công trình), ở phạm vi mà những hỏng hóc hay mất mát này:

- Phát sinh từ hoặc trong quá trình tiến hành hoặc do nguyên nhân của thi công và hoàn thành Công trình và sửa chữa các sai sót;

- Được quy cho sự bất cẩn, cố ý làm hoặc vi phạm hợp đồng bởi Nhà thầu, nhân lực của Nhà thầu, hoặc bất cứ người nào trực tiếp hay gián tiếp được họ thuê.

Chủ đầu tư phải bồi thường và gánh chịu những tổn hại cho Nhà thầu, các nhân viên của Nhà thầu đối với các khiếu nại, thiệt hại, mất mát và chi phí (bao gồm phí và các phí pháp lý) liên quan đến tổn hại thân thể, ốm đau, bệnh tật hay chết được quy cho sự cẩu thả, cố ý làm hoặc vi phạm Hợp đồng bởi Chủ đầu tư, các nhân viên của Chủ đầu tư.

19.5. Thông báo về bất khả kháng

Nếu một bên bị cản trở thực hiện bất cứ nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng do tình trạng bất khả kháng, bên đó phải gửi thông báo cho bên kia về sự việc hoặc trường hợp gây nên tình trạng bất khả kháng và phải nêu rõ các nghĩa vụ, công việc đã và sẽ bị cản trở. Thông báo phải được gửi sớm nhất sau khi bên đó nhận biết được tình trạng, hoặc lẽ ra đã nhận biết được về sự việc hoặc trường hợp gây nên tình trạng bất khả kháng.

Bên đó, khi đã thông báo, phải được miễn cho việc thực hiện công việc thuộc nghĩa vụ trong thời gian mà tình trạng bất khả kháng cản trở việc thực hiện của họ.

Dẫu cho có các quy định nào khác của khoản này, thì bất khả kháng cũng không áp dụng đối với các nghĩa vụ thanh toán tiền của bất cứ bên nào cho bên kia theo Hợp đồng.

19.6. Các hậu quả của bất khả kháng

Nếu Nhà thầu bị cản trở thực hiện bất kỳ nhiệm vụ nào của mình theo Hợp đồng do bất khả kháng mà đã thông báo theo khoản 19.5 của Hợp đồng [Thông báo về bất khả kháng], và chịu sự chậm trễ và chịu chi phí do bất khả kháng, Nhà thầu sẽ có quyền theo Điều 21 của Hợp đồng [Khiếu nại và xử lý các tranh chấp]:

Kéo dài thời gian do sự chậm trễ này, nếu việc hoàn thành bị và sẽ bị chậm trễ, theo khoản 7.3 của Hợp đồng [Gia hạn thời gian hoàn thành];

Sau khi nhận được thông báo này, Chủ đầu tư phải xem xét để nhất trí hay quyết định các vấn đề này.

19.7. Chấm dứt Hợp đồng do bất khả kháng, thanh toán, hết trách nhiệm

Nếu việc thực hiện Công trình cơ bản đang được tiến hành bị cản trở liên tục trong thời gian 42 ngày do bất khả kháng đã được thông báo theo khoản 19.5 của Hợp đồng [Thông báo về bất khả kháng] hoặc trong nhiều khoảng thời gian mà tổng số là trên 84 ngày do bất khả kháng đã được thông báo, thì một trong hai bên có thể gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng cho bên kia. Trong trường hợp này, việc chấm dứt Hợp đồng sẽ có hiệu lực 7 ngày sau khi có thông báo.

Đối với trường hợp chấm dứt này, Chủ đầu tư sẽ phải thanh toán cho Nhà thầu:

a) Các khoản thanh toán cho bất kỳ công việc nào đã được thực hiện mà giá đã được nêu trong Hợp đồng;

b) Chi phí cho thiết bị và vật tư được đặt hàng cho Công trình đã được chuyển tới công trình.

c) Mọi chi phí hoặc trách nhiệm khác mà trong trường hợp bất khả kháng Nhà thầu phải chịu để hoàn thành công trình;

Điều 20. Phạt vi phạm hợp đồng

a) Đối với Nhà thầu:

Nhà thầu sẽ chịu phạt 0,5% giá trị phần khối lượng hạng mục thi công bị chậm trễ tiến độ cho mỗi ngày chậm tiến độ tính từ ngày thứ 8 và tổng giá trị tiền phạt chậm trễ tối đa cho toàn bộ Công trình không quá 12% giá trị Hợp đồng.

b) Đối với Chủ đầu tư: Không áp dụng

Điều 21. Khiếu nại và xử lý các tranh chấp

21.1. Khiếu nại

Tuân theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

21.2.Xử lý các tranh chấp

Khi có tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng, các bên sẽ cố gắng thương lượng để giải quyết bằng biện pháp hòa giải.

Trường hợp thương lượng không có kết quả thì trong vòng 35 ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp Hợp đồng không thể hòa giải, các bên sẽ gửi vấn đề lên toà án có thẩm quyền tại thành phố Hồ Chí Minh để xử lý tranh chấp theo quy định của pháp luật. Quyết định của toà án tại thành phố Hồ Chí Minh là quyết định cuối cùng và có tính chất bắt buộc với các bên.

21.3. Hợp đồng bị vô hiệu, chấm dứt không ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản về giải quyết tranh chấp.

Điều 22. Quyết toán Hợp đồng

Trong vòng 07 ngày sau khi nhận được biên bản nghiệm thu đã hoàn thành toàn bộ nội dung công việc theo quy định của Hợp đồng, Nhà thầu sẽ trình cho Chủ đầu tư 01 bộ quyết toán Hợp đồng với các tài liệu trình bày chi tiết theo mẫu mà Chủ đầu tư đã chấp thuận, bao gồm các tài liệu sau:

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành toàn bộ công việc thuộc phạm vi Hợp đồng;
- Bản xác nhận giá trị khối lượng công việc phát sinh (nếu có) ngoài phạm vi Hợp đồng;
- Bảng tính giá trị quyết toán Hợp đồng (gọi là quyết toán A-B), trong đó nêu rõ giá trị công việc hoàn thành theo Hợp đồng, giá trị khối lượng công việc phát sinh (nếu có) ngoài phạm vi công việc theo hợp

đồng đã ký, giá trị đã thanh toán hoặc tạm thanh toán và giá trị còn lại mà Chủ đầu tư có trách nhiệm thanh toán cho Nhà thầu;

- Hồ sơ hoàn công, nhật ký thi công xây dựng công trình;
- Các tài liệu khác có liên quan theo thoả thuận trong Hợp đồng.

Điều 23. Hiệu lực của Hợp đồng

23.1. Thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng:

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

23.2. Tính pháp lý của Hợp đồng xây dựng:

a) Hợp đồng có hiệu lực là cơ sở pháp lý mà Chủ đầu tư, Nhà thầu và các bên liên quan có nghĩa vụ thực hiện;

b) Hợp đồng có hiệu lực là cơ sở để giải quyết tranh chấp giữa các bên. Các tranh chấp phát sinh ngoài Hợp đồng sẽ được giải quyết trên cơ sở các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 24. Điều khoản chung

24.1. Hai bên cam kết thực hiện đúng những điều đã quy định trong Hợp đồng này;

24.2. Hợp đồng này được lập thành 06 (sáu) bản bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Chủ đầu tư giữ 04 (bốn) bản, Nhà thầu giữ 02 (hai) bản để làm căn cứ thực hiện.

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ	ĐẠI DIỆN NHÀ THẦU
TỔNG GIÁM ĐỐC	GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Đạt	Huỳnh Phi Long

PHỤ LỤC A: BẢNG GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG

STT	Hạng mục công việc	Diện tích XD (m2)	Đơn giá HĐ sau VAT (đ/m2)	Thành tiền HĐ sau VAT	Tỷ lệ cơ cấu giá	Ghi chú
I	**Phần đường**	**74.700**	**427.235**	**31.914.454.500**	**38,84%**	
1	San lấp		116.220	8.681.634.000	10,57%	
2	Nền đường		23.195	1.732.666.500	2,11%	
3	Mặt đường BTN C12,5		45.807	3.421.782.900	4,16%	
4	Mặt đường BTN C19		97.727	7.300.206.900	8,88%	
5	Vỉa hè, dải phân cách		138.763	10.365.596.100	12,61%	
6	An toàn giao thông		5.523	412.568.100	0,50%	
II	**Hệ thống thoát nước mưa**	**74.700**	**102.210**	**7.635.087.000**	**9,29%**	
III	**Hệ thống thoát nước thải**	**74.700**	**46.252**	**3.455.024.400**	**4,20%**	
IV	**Hào kỹ thuật**	**74.700**	**150.958**	**11.276.562.600**	**13,72%**	
V	**Cây xanh (bao gồm cả phần xây dựng)**	**74.700**	**34.313**	**2.563.181.100**	**3,12%**	
VI	**Điện chiếu sáng**	**74.700**	**48.060**	**3.590.082.000**	**4,37%**	
VII	**Trạm biến áp + đường dây hạ thế + đường dây trung thế**	**74.700**	**233.252**	**17.423.924.400**	**21,20%**	
1	Trạm biến áp + Đường dây trung thế + Đấu nối	74.700	80.568	6.018.429.600	7,32%	
2	Đường dây hạ thế	74.700	152.684	11.405.494.800	13,88%	
VIII	**Cấp nước**	**74.700**	**29.952**	**2.237.414.400**	**2,72%**	
IX	**Hệ thống thông tin**	**74.700**	**17.848**	**1.333.245.600**	**1,62%**	
X	**Chi phí thiết bị ở công viên**	**74.700**	**3.451**	**257.789.700**	**0,31%**	
XI	**Chi phí khác**	**74.700**	**6.469**	**483.234.300**	**0,59%**	
1	Tạo mốc GPS		134	10.009.800	0,01%	
2	Khảo sát địa chất		85	6.349.500	0,01%	
3	Chi phí thiết kế thi công		5.000	373.500.000	0,45%	
4	Chi phí rà phá bom mìn		1.250	93.375.000	0,11%	
	Tổng cộng		**1.100.000**	**82.170.000.000**	**100,00%**	

PHỤ LỤC B: MẪU BẢO LÃNH BẢO HÀNH

Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc
---oOo---

Số : Ngày …. tháng ….. năm …….

BẢO LÃNH BẢO HÀNH

Kính gửi: CÔNG TY ……
Địa chỉ: ……

Căn cứ các điều khoản, điều kiện của hợp đồng số …… ký ngày …… (sau đây gọi là "Hợp đồng") giữa **Công ty ……** (sau đây gọi là "Chủ đầu tư") và khách hàng của chúng tôi là Công ty….. (sau đây gọi là "Nhà thầu") thực hiện **Gói thầu "……"** Dự án "……" tại ……

Theo đề nghị của Nhà thầu, Chúng tôi /Ngân hàng …… - Chi nhánh ……/ có trụ sở đăng ký tại: số …… (sau đây gọi là "Ngân hàng") cam kết bảo đảm không hủy ngang và vô điều kiện và chịu trách nhiệm thanh toán đối với bất kỳ khoản thanh toán nào mà Chủ đầu tư yêu cầu nhưng không vượt quá số tiền bảo đảm bảo hành là: ……**VNĐ** ***(Bằng chữ: ……đồng Việt Nam)*** khi nhận được yêu cầu lần đầu bằng văn bản của Chủ đầu tư kèm theo xác nhận của Chủ đầu tư là Nhà thầu đã vi phạm một hoặc các điều kiện sau đây:

1- Thực hiện không đầy đủ các nghĩa vụ bảo hành của mình đã nêu trong hợp đồng
2- Thực hiện không đúng các nghĩa vụ bảo hành của mình đã nêu trong hợp đồng

Thư bảo lãnh này có hiệu lực kể từ ngày phát hành và có giá trị cho đến hết **ngày** ……
Trong trường hợp trước 28 ngày tính từ ngày hết hạn của bảo lãnh này, nếu Chủ đầu tư có yêu cầu gia hạn hiệu lực của bảo lãnh, Ngân hàng chúng tôi sẽ đồng ý gia hạn.

Thư bảo lãnh này tuân theo Luật pháp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam. Mọi tranh chấp liên quan đến Thư bảo lãnh này sẽ được Tòa án có thẩm quyền tại Tp.Hồ Chí Minh giải quyết.

Thư bảo lãnh này có 1 bản chính duy nhất và không có giá trị chuyển nhượng

Ngân hàng ……
Chi Nhánh ……
Giám đốc

BẢN SAO

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3105/QĐ-UBND	*Bình Định, ngày 31 tháng 7 năm 2020*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt kết quả lựa chọn thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Dự án: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật đấu thầu số ngày 26/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 443/QĐ-UBND ngày 14/02/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 08/01/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc 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, huyện Tuy Phước;

Căn cứ Quyết định số 887/QĐ-UBND ngày 16/3/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án sơ bộ bồi thường, GPMB đối với dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, huyện Tuy Phước;

Căn cứ Quyết định số 1840/QĐ-UBND ngày 15/5/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1926/QĐ-UBND ngày 20/5/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt giá sàn nộp ngân sách nhà nước (m3) dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

Căn cứ Quyết định số 2059/QĐ-UBND ngày 28/5/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

Căn cứ Quyết định số 2414/QĐ-UBND ngày 19/6/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Dự án: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 518/BC-SKHĐT ngày 31/7/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất Dự án: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, với các nội dung chính sau:

1. Tên dự án: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước.

2. Nhà đầu tư thực hiện dự án: Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

3. Loại hợp đồng: Hợp đồng thực hiện dự án có sử dụng đất.

4. Thời gian thực hiện hợp đồng: 50 tháng (kể từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực đến thời điểm các bên hoàn thành nghĩa vụ theo quy định trong hợp đồng).

5. Thời hạn khởi công, hoàn thành xây dựng, kinh doanh chuyển giao công trình dự án: Nhà đầu tư được quyền lựa chọn ngày khởi công dự án nhưng không quá 90 ngày kể từ ngày cơ quan quản lý đất đai bàn giao đất lần đầu cho Nhà đầu tư.

6. Tổng chi phí thực hiện dự án (M_1+M_2): 2.342.574.783.000 đồng *(Hai nghìn ba trăm bốn mươi hai tỷ, năm trăm bảy mươi bốn triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn đồng);* trong đó:

- Giá trị xây dựng công trình (M1): 2.021.000.000.000 đồng;
- Giá trị bồi thường GPMB (M2): 321.574.783.000 đồng.

7. Giá trị nộp ngân sách nhà nước M_3: 37.381.278.000 đồng. Khi Bộ Kế hoạch và Đầu tư có văn bản hướng dẫn về giá sàn nộp ngân sách nhà nước (m3) khác với cách tính đã áp dụng để xác định giá trị m3 của dự án thì giá trị m3 sẽ được điều chỉnh lại và nhà đầu tư trúng thầu phải nộp bổ sung chênh lệch nếu giá trị M3 nêu trên thấp hơn so với giá trị m3 sau khi tính toán lại.

8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn đầu tư trực tiếp của nhà đầu tư (Nhà nước không tham gia góp vốn); trong đó:

- Vốn chủ sở hữu tối thiểu của nhà đầu tư tham gia dự án: 352.000.000.000 đồng (*Ba trăm năm mươi hai tỷ đồng*), tương ứng với 15,026% so với tổng chi phí thực hiện dự án (M_1+M_2);
- Vốn vay nhà đầu tư phải huy động: 1.990.574.783.000 đồng (*Một nghìn chín trăm chín mươi tỷ, năm trăm bảy mươi bốn triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn đồng*), tương ứng với 84,974% so với Tổng chi phí thực hiện dự án (M_1+M_2).

9. Nội dung khác: Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, Nhà đầu tư có trách nhiệm triển khai hoàn thiện, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để đáp ứng đầy đủ điều kiện đối với khu dân cư đô thị, dịch vụ - thương mại theo hướng hiện đại và đúng theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và một

số nội dung về thực hiện dự án theo Hồ sơ yêu cầu đã được cấp có thẩm quyền (UBND tỉnh Bình Định) phê duyệt.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng có trách nhiệm triển khai đàm phán hoàn thiện hợp đồng và ký kết hợp đồng theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông Vận tải; Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Tuy Phước, Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVP VX;
- Lưu: VT, K1, K14.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Cao Thắng

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số 027681-04
Số chứng thực.....Quyển số.....SCT/BS
Tp.HCM, ngày 15-04-2024
VPCC. MAI VIỆT CƯỜNG
CÔNG CHỨNG VIÊN
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG MAI VIỆT CƯỜNG
Nguyễn Thanh Huyền

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

BẢN SAO

HỢP ĐỒNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT
Số: 02/HĐ.DASDĐ

DỰ ÁN: KHU DÂN CƯ KẾT HỢP CHỈNH TRANG ĐÔ THỊ BẮC HÀ THANH
ĐỊA ĐIỂM: XÃ PHƯỚC THUẬN, HUYỆN TUY PHƯỚC, TỈNH BÌNH ĐỊNH

Giữa

SỞ XÂY DỰNG TỈNH BÌNH ĐỊNH
(Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng)

Và

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
(Nhà đầu tư)

Năm 2020

MỤC LỤC

Phần 1. Các căn cứ ký kết hợp đồng

Phần 2. Các Bên ký kết Hợp đồng dự án

Phần 3. Giải thích từ ngữ

Điều 1. Định nghĩa và diễn giải

Điều 2: Hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên của các tài liệu

Phần 4. Các điều khoản của Hợp đồng

Điều 3: Thời gian thực hiện hợp đồng

Điều 4: Mục tiêu, phạm vi, quy mô.

Điều 5: Quyền và trách nhiệm của Bên B

Điều 6: Quyền và trách nhiệm của Bên A

Điều 7: Bảo đảm thực hiện hợp đồng.

Điều 8: Bồi thường, giải phóng mặt bằng

Điều 9: Nộp ngân sách Nhà nước

Điều 10: Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp, thời gian sử dụng đất

Điều 11: Bàn giao mặt bằng xây dựng

Điều 12: Yêu cầu thực hiện dự án

Điều 13: Cổ vật phát hiện tại khu vực dự án

Điều 14: Quản lý chất lượng công trình

Điều 15: Bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường

Điều 16: Chuyển nhượng dự án đầu tư

Điều 17: Sửa đổi, bổ sung hợp đồng

Điều 18: Sự kiện bất khả kháng

Điều 19: Vi phạm hợp đồng

Điều 20: Chấm dứt hợp đồng trước thời hạn

Điều 21: Giải quyết tranh chấp

Điều 22:Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

Điều 23: Quyết toán và thanh lý hợp đồng

Điều 24: Điều khoản chung

Điều 25: Những nội dung khác

Điều 26: Ưu đãi, hỗ trợ và bảo mật thông tin

Điều 27: Hiệu lực của hợp đồng

Phần 1. Các căn cứ ký kết hợp đồng

1. Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

2. Luật Đấu thầu năm 2013;

3. Luật Đất đai năm 2013;

4. Luật Đầu tư năm 2014;

5. Luật Xây dựng năm 2014;

6. Luật Nhà ở năm 2014;

7. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

8. Bộ Luật Dân sự năm 2015;

9. Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư phát triển đô thị;

10. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ Quy định về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

11. Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

12. Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

13. Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ quy định về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

14. Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý Dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/04/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều nghị định số 59/2015/NĐ-CP;

15. Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28/03/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 99/2015/NĐ-CP;

16. Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

17. Thông tư Liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng, Bộ Nội vụ về hướng dẫn một số nội dung của Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư phát triển đô thị;

18. Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18/9/2020 của Bộ Kế hoạch và đầu tư về Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngà

28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

19. Quyết định số 443/QĐ-UBND ngày 14/02/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc chấp thuận chủ trương nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư;

20. Quyết định số 808/QĐ-UBND ngày 14/3/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh về Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu 1/2000 quỹ đất dọc Quốc lộ 19 (mới) đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước;

21. Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 08/01/2020 về việc 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, huyện Tuy Phước;

22. Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 26/3/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về Phê duyệt điều chỉnh, bổ sung quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Quỹ đất dọc Quốc lộ 19 (mới) đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước;

23. Quyết định số 1840/QĐ-UBND ngày 15/5/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về Phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;

24. Quyết định số 1926/QĐ-UBND ngày 20/5/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá sàn nộp ngân sách nhà nước (m3) dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

25. Quyết định số 2059/QĐ-UBND ngày 28/5/2020 về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

26. Quyết định số 2414/QĐ-UBND ngày 19/6/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Dự án: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

27. Quyết định số 3105/QĐ-UBND ngày 31/7/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về Phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Dự án: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

28. Văn bản số 2030/UBND-TH ngày 31/3/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc triển khai lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh;

29. Văn bản số 1734/SKHĐT-ĐTTĐ ngày 29/09/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về Hình thức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

30. Biên bản đàm phán sơ bộ hợp đồng ngày 29/7/2020 giữa Bên mời thầu và nhà đầu tư;

31. Biên bản đàm phán, hoàn thiện hợp đồng ngày 07/10/2020 giữa Sở Xây dựng và Công ty Cổ phần phát triển bất động sản Phát Đạt.

Phần 2. Các Bên ký kết Hợp đồng dự án

Hôm nay, ngày 07 tháng 10 năm 2020, tại Văn phòng Sở Xây dựng tỉnh Bình Định, chúng tôi gồm:

1. CƠ QUAN NHÀ NƯỚC CÓ THẨM QUYỀN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG (Bên A):

Tên giao dịch : **SỞ XÂY DỰNG TỈNH BÌNH ĐỊNH**

Người đại diện : Ông **Trần Viết Bảo**

Chức vụ : Giám đốc

Địa chỉ : 32 Lý Thường Kiệt, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

Điện thoại : (+84256) 3822882

Fax : (+84256) 3891536

2. NHÀ ĐẦU TƯ (Bên B):

Tên nhà đầu tư : CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303493756, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13/9/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 03/7/2020.

Người đại diện : Ông **Bùi Quang Anh Vũ**

Chức vụ : Tổng Giám đốc.

Địa chỉ : Tầng 8 và 9, tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại : (+8428) 22266868

Fax : (+8428) 22268686

E-mail : info@phatdat.com.vn

Tài khoản : 13310000002484 tại Ngân hàng TMCP BIDV - CN Nhà Bè

Mã số thuế : 0303493756

Căn cứ Biên bản đàm phán hoàn thiện hợp đồng ngày 07/10/2020 và hồ sơ liên quan, Sở Xây dựng tỉnh Bình Định và Công ty Cổ phần phát triển bất động sản Phát Đạt thống nhất ký kết Hợp đồng thực hiện dự án: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, với các nội dung như sau:

Phần 3. Giải thích từ ngữ

Điều 1. Định nghĩa và diễn giải

Trong Hợp đồng này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1.1. **"Hợp đồng dự án"** là Hợp đồng được ký kết giữa Sở Xây dựng tỉnh Bình Định với Công ty Cổ phần phát triển bất động sản 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.

1.2. **"Dự án đầu tư có sử dụng đất"** là dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước.

1.3. **"Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền"** là Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Bình Định.

1.4. **"Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng"** là Sở Xây dựng tỉnh Bình Định *(Theo Quyết định số 3105/QĐ-UBND ngày 31/7/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về Phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Dự án: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước)*

1.5. **"Nhà đầu tư"** là Công ty Cổ phần phát triển bất động sản Phát Đạt.

1.6. **"Bên mời thầu"** là Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định.

1.7. **"Hồ sơ mời sơ tuyển (HSMST)"** là toàn bộ tài liệu bao gồm các yêu cầu về năng lực và kinh nghiệm đối với nhà đầu tư làm căn cứ để bên mời thầu lựa chọn danh sách nhà đầu tư qua sơ tuyển.

1.8. **"Hồ sơ dự sơ tuyển (HSDST)"** là toàn bộ tài liệu do nhà đầu tư lập và nộp cho bên mời thầu theo yêu cầu của hồ sơ mời dự tuyển.

1.9. **"Hồ sơ yêu cầu (HSYC)"** là toàn bộ tài liệu sử dụng cho hình thức chỉ định thầu, bao gồm các yêu cầu cho một dự án, làm căn cứ để nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ đề xuất và để bên mời thầu tổ chức đánh giá hồ sơ đề xuất nhằm lựa chọn nhà đầu tư.

1.10. **"Hồ sơ đề xuất (HSĐX)"** là toàn bộ tài liệu do nhà đầu tư lập và nộp cho bên mời thầu theo yêu cầu của hồ sơ yêu cầu.

1.11. **"Ngày"** được hiểu là ngày dương lịch và **"Tháng"** được hiểu là tháng dương lịch.

1.12. **"Luật"** là toàn bộ hệ thống luật pháp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

1.13. **"Thay đổi về luật"** có nghĩa là sự điều chỉnh, hủy bỏ, bổ sung, thay đổi các nội dung của hệ thống các văn bản pháp quy đang có hiệu lực thi hành làm ảnh hưởng đến các quyền và nghĩa vụ các Bên trong Hợp đồng này.

1.14. **"Tổng chi phí thực hiện dự án A= M1+ M2"** là tổng chi phí do Nhà đầu tư đề xuất, bao gồm: Chi phí đầu tư xây dựng phần hạ tầng kỹ thuật;

chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở và công trình trên đất; chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng; chi phí lựa chọn nhà đầu tư; chi phí quản lý hợp đồng dự án và các chi phí khác để thực hiện dự án .

1.15. **"Chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng) M1"** là chi phí do Nhà đầu tư đề xuất, bao gồm gồm: Chi phí đầu tư xây dựng phần hạ tầng kỹ thuật và chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở và công trình trên đất, chi phí lựa chọn nhà đầu tư; chi phí quản lý hợp đồng dự án và các chi phí khác để thực hiện dự án.

1.16. **"Giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng M2"** là giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng *(bao gồm chi phí hỗ trợ tái định cư, nếu có)* do Nhà đầu tư đề xuất trong Hồ sơ đề xuất, để sau khi được lựa chọn phải chuyển toàn bộ giá trị này cho đơn vị, tổ chức có chức năng theo quy định để tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng khu đất, quỹ đất thuộc dự án.

1.17. **"Giá trị nộp ngân sách ngân nhà nước M3"** là giá trị mà Nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước sau khi được chấp nhận đầu tư *(giá trị này độc lập với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà nhà đầu tư phải nộp theo quy định của pháp Luật về đất đai).*

1.18. **"Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất"** là số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất Nhà đầu tư phải nộp vào ngân sách nhà nước khi được Nhà nước giao quyền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

1.19. **"Bên"** là từ để chỉ Sở Xây dựng tỉnh Bình Định hoặc để chỉ Công ty Cổ phần phát triển bất động sản Phát Đạt tùy theo ngữ cảnh cụ thể.

1.20. **"Các Bên"** được hiểu là các Bên ký kết hợp đồng dự án, bao gồm Sở Xây dựng tỉnh Bình Định, Công ty Cổ phần phát triển bất động sản Phát Đạt.

1.21. **"Cơ quan Nhà nước hoặc các Cơ quan Nhà nước"** là tất cả các cơ quan chức năng của Trung ương và tỉnh Bình Định thực hiện các chức năng quản lý nhà nước.

1.22. **"Chính phủ"** là Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

1.23. **"Rủi ro"** là nguy cơ ảnh hưởng tiêu cực đến việc thực hiện hợp đồng.

1.24. **"Bất khả kháng"** là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được khi ký kết hợp đồng mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép như: động đất, bão, lũ, lụt, lốc, sóng thần, lở đất, chiến tranh, dịch bệnh.

1.25. Các thuật ngữ khác không đề cập tại điều này được hiểu là sử dụng theo các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Điều 2. Hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên của các tài liệu

2.1. Hồ sơ hợp đồng

Hồ sơ hợp đồng bao gồm các hồ sơ tài liệu làm căn cứ đàm phán, hoàn thiện, ký kết hợp đồng; các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này; và các tài liệu sau:

a) Văn bản hợp đồng *(bao gồm các phụ biểu kèm theo)*;

b) Phụ lục hợp đồng;

c) Biên bản đàm phán sơ bộ; Biên bản đàm phán, hoàn thiện hợp đồng;

d) Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư;

đ) Hồ sơ đề xuất và các tài liệu làm rõ hồ sơ đề xuất của nhà đầu tư.

e) Hồ sơ yêu cầu và các tài liệu sửa đổi, bổ sung hồ sơ yêu cầu.

g) Các tài liệu có liên quan *(nếu có)*.

2.2. Thứ tự ưu tiên của các tài liệu

Tài liệu cấu thành nên Hồ sơ hợp đồng có quan hệ thống nhất, nếu có điểm nào không rõ ràng hoặc không thống nhất thì các Bên có trách nhiệm đàm phán và thống nhất. Trường hợp, các Bên không thống nhất được thì thứ tự ưu tiên của các tài liệu cấu thành hợp đồng để xử lý vấn đề không thống nhất được quy định theo thứ tự tại khoản 2.1 Điều này.

Phần 4. Các điều khoản của Hợp đồng

Điều 3. Thời gian, tiến độ thực hiện hợp đồng và trách nhiệm của các Bên

3.1. Thời gian thực hiện hợp đồng:

a) Thời gian thực hiện hợp đồng là 50 *(năm mươi)* tháng, kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực.

b) Tiến độ thực hiện hợp đồng

b1. Căn cứ vào thời gian thực hiện hợp đồng, Bên B phải lập Bản tiến độ thực hiện dự án chi tiết *(Bản tiến độ)*, trình Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong vòng 60 ngày, kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực và cam kết thực hiện đúng tiến độ đề ra. Bản tiến độ bao gồm các nội dung sau:

- Trình tự thực hiện công việc và thời gian dự tính cho mỗi công việc của dự án, trong đó nêu rõ thời gian hoàn thành công tác lập, thẩm định và phê duyệt dự án theo quy định.

- Báo cáo chung về các phương pháp dự kiến áp dụng và các công việc thực hiện dự án; số lượng thiết bị, phương tiện, nhân lực để thực hiện các công việc thuộc dự án.

b2. Trường hợp Bản tiến độ do Bên B lập chưa phù hợp với Hợp đồng thì Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sẽ thông báo trong vòng 07 ngày kể từ ngày nhận. Bên B phải chỉnh sửa tiến độ cho phù hợp với hợp đồng theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Bản tiến độ được Cơ quan Nhà nước có thẩm

quyền thống nhất là cơ sở để Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kiểm tra, giám sát tiến độ thực hiện đầu tư của Bên B.

b3. Trong quá trình thực hiện dự án nếu phát sinh những tình huống có thể gây ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án, các Bên sẽ trao đổi về mức độ ảnh hưởng và thống nhất hướng giải quyết. Trường hợp phải điều chỉnh tiến độ thực hiện đầu tư dự án, Bên B phải lập và nộp cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền một bản tiến độ thực hiện đầu tư dự án sửa đổi phù hợp.

c) Thời hạn khởi công dự án: Bên B được quyền lựa chọn ngày khởi công dự án nhưng không quá 90 ngày kể từ ngày UBND tỉnh Bình Định có Quyết định giao đất lần đầu.

3.2. Gia hạn, điều chỉnh thời gian thực hiện hợp đồng:

a) Các Bên sẽ đàm phán, thương thảo và báo cáo UBND tỉnh Bình Định quyết định về việc gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

- Do ảnh hưởng của các sự kiện bất khả kháng, không liên quan đến vi phạm hoặc sơ suất của các Bên tham gia hợp đồng;

- Do vướng mắc trong giải phóng mặt bằng dẫn đến việc chậm bàn giao mặt bằng khu đất thực hiện dự án *(nhưng không do lỗi của Bên B);*

- Do ảnh hưởng của việc điều chỉnh quy hoạch, chấp thuận đầu tư dự án làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án;

- Do sự chậm trễ trong quá trình giải quyết các hồ sơ, thủ tục từ các Cơ quan Nhà nước;

- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

b) Các trường hợp gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng phải được chấp thuận của UBND tỉnh Bình Định và phải được lập thành Phụ lục Hợp đồng. Khi gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng, Bên B có nghĩa vụ phải làm thủ tục điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án và gia hạn đảm bảo thực hiện hợp đồng.

3.3. Trách nhiệm, nghĩa vụ của các Bên trong việc quản lý tiến độ thực hiện hợp đồng:

a) Trách nhiệm của Bên A:

- Giám sát, đôn đốc, hướng dẫn Bên B thực hiện dự án đúng tiến độ.

- Kịp thời thống nhất các nội dung đề xuất điều chỉnh tiến độ chi tiết của Bên B.

- Báo cáo UBND tỉnh Bình Định gia hạn tiến độ thực hiện hợp đồng dự án.

b) Trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên B:

- Bên B phải hoàn thành công tác lập hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư dự án theo văn bản chấp thuận bản tiến độ thực hiện dự án chi tiết của UBND tỉnh Bình Định phê duyệt.

- Hoàn thành toàn bộ các nội dung của hợp đồng trong thời hạn 50 *(sáu mươi)* tháng, kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực.

- Thực hiện dự án theo đúng tiến độ trong Hợp đồng.

- Báo cáo tiến độ thực hiện dự án theo định kỳ *(tháng, quý, năm)* gửi Bên A để theo dõi.

- Lập hồ sơ xin gia hạn hợp đồng trước khi hợp đồng hết hạn tối thiểu 30 ngày *(nếu dự án chậm tiến độ).*

Điều 4. Mục tiêu, phạm vi, quy mô.

4.1 Mục tiêu đầu tư: Xây dựng mới, kết hợp chỉnh trang đô thị dọc tuyến Quốc lộ 19 (mới), hình thành một khu đô thị, dịch vụ, thương mại với kiến trúc và kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

4.2 Phạm vi, ranh giới dự án: Phân khu NĐT-3 thuộc Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Quỹ đất dọc Quốc lộ 19 (mới) đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước, tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

- Diện tích khu đất: 43,16 ha.

- Ranh giới sử sụng đất như sau:

+ Phía Bắc: Giáp Quốc lộ 19 *(mới)*.

+ Phía Nam: Giáp sông Hà Thanh.

+ Phía Đông: Giáp dự án đô thị lân cận.

+ Phía Tây: Giáp tuyến Quốc lộ 19.

4.3. Quy mô dự án: Đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật *(san nền, giao thông, thoát nước, cấp nước, cấp điện...),* các công trình dân dụng, thương mại khác trên quỹ đất được giao theo phạm vi, ranh giới được xác định tại mục 4.2 nêu trên và các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng theo Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 08/01/2020 của UBND tỉnh về việc 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, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

4.4. Tổng chi phí thực hiện dự án.

a) Tổng chi phí thực hiện dự án **(M1+M2)** là: **2.342.574.783.000 đồng** *(Bằng chữ: Hai nghìn ba trăm bốn mươi hai tỷ năm trăm bảy mươi bốn triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn đồng).* Bao gồm:

- Chi phí thực hiện dự án *(chưa bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng)* **(M1) = 2.021.000.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Hai nghìn, hai mươi mốt tỷ đồng).* Chi phí này chưa bao gồm chi phí lựa chọn nhà đầu tư, chi phí khác theo quy định của pháp luật.

- Chi phí giải phóng mặt bằng **(M2) = 321.574.783.000 đồng** *(Bằng chữ: Ba trăm hai mươi mốt tỷ năm trăm bảy mươi bốn triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn đồng).*

b) Điều chỉnh giá trị tổng chi phí thực hiện dự án:

Tổng chi phí thực hiện dự án được điều chỉnh tương ứng với các trường hợp điều chỉnh, bổ sung hợp đồng theo quy định tại Điều 17 của Hợp đồng.

Điều 5. Quyền và trách nhiệm của Bên A

5.1 Quyền của Bên A

a) Thực hiện công tác quản lý chất lượng công trình, tiến độ, khối lượng, đảm bảo an toàn lao động và vệ sinh môi trường theo quy định của Hợp đồng và pháp luật có liên quan;

b) Tham gia nghiệm thu giai đoạn các hạng mục công trình, nghiệm thu hoàn thành công trình;

c) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

5.2. Trách nhiệm của Bên A

a) Chủ trì, phối hợp cùng các cơ quan có liên quan tổ chức bàn giao mặt bằng cho Bên B để thực hiện dự án;

b) Chủ trì, phối hợp cùng các cơ quan có liên quan hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi cho Bên B thực hiện dự án;

c) Lập, ban hành Kế hoạch thực hiện công tác theo dõi, kiểm tra, quản lý chất lượng công trình trong quản lý thực hiện dự án theo hợp đồng;

d) Chủ trì, phối hợp cùng các cơ quan có liên quan và Bên B và các bên liên quan giải quyết những vướng mắc, phát sinh trong quá trình thực hiện dự án;

đ) Xác nhận khối lượng, giá trị thực hiện dự án theo giai đoạn làm cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

e) Phát hành chứng từ hợp lệ đối với các khoản tiền do Bên B chuyển cho Bên A theo quy định của hợp đồng này;

g) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

6.1. Quyền của Bên B

a) Được yêu cầu Bên A cung cấp các thông tin phục vụ việc triển khai thực hiện dự án; bàn giao khu đất thực hiện dự án theo đúng diện tích và tiến độ đã quy định trong Hợp đồng;

b) Được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Được bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở và các công trình xây dựng trong phạm vi dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản, trừ các công trình phải chuyển giao theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

d) Được huy động vốn để thực hiện đầu tư theo quy định của pháp luật

hiện hành;

đ) Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật.

6.2. Nghĩa vụ của Bên B

a) Thực hiện dự án đảm bảo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản, đất đai, đấu thầu và pháp luật liên quan, pháp luật điều chỉnh trong quá trình thực hiện dự án.

b) Thực hiện dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng, chấp thuận đầu tư và phù hợp với hồ sơ thiết kế được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm định; đảm bảo chất lượng, đúng quy trình đầu tư xây dựng cơ bản.

c) Chuyển chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo tiến độ và phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng đã được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt để tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng khu đất, quỹ đất thuộc dự án. Khi cơ quan thực hiện giải phóng mặt bằng yêu cầu chuyển tiền đền bù giải phóng mặt bằng, Bên B có nghĩa vụ chuyển số tiền theo yêu cầu trong vòng 10 ngày làm việc.

d) Tuân thủ việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

đ) Chuyển cho Bên A toàn bộ chi phí theo quy định tại Điều 25 Hợp đồng này.

e) Thu xếp đủ vốn để thực hiện dự án theo đúng tiến độ hợp đồng.

g) Cung cấp cho Bên A 01 bộ hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được phê duyệt đối với các hạng mục công trình trong dự án kèm theo các văn bản pháp lý có liên quan để phối hợp thực hiện công tác quản lý chất lượng trong quá trình thực hiện dự án.

h) Thực hiện các nội dung theo Kế hoạch thực hiện công tác theo dõi, kiểm tra, quản lý chất lượng công trình trong quản lý thực hiện dự án theo hợp đồng.

i) Mời Bên A tham gia nghiệm thu giai đoạn, nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng.

k) Giao lại đất và tài sản trên đất *(nếu có)* khi Nhà nước quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật hoặc khi hết thời gian sử dụng đất *(trừ trường hợp được gia hạn)*. Quyền và nghĩa vụ của Bên B được giải quyết theo quy định của pháp luật.

l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Bảo đảm thực hiện hợp đồng.

Trước khi hợp đồng có hiệu lực, Bên B có nghĩa vụ cung cấp cho Bên A bảo đảm thực hiện hợp đồng theo hình thức, giá trị và thời hạn như sau:

7.1. Hình thức: Thư bảo lãnh do Ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng hoạt động hợp pháp tại Việt Nam phát hành.

7.2. Giá trị: **46.851.496.000** đồng *(bằng 2% Tổng mức đầu tư dự án (M1+M2))*.

7.3. Thời gian có hiệu lực: 50 *(năm mươi)* tháng, kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực.

7.4. Thời hạn nộp: Nộp trước khi Hợp đồng có hiệu lực.

7.5. Thời hạn hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng: Không chậm hơn 30 ngày kể từ ngày các bên hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng.

7.6. Gia hạn bảo đảm thực hiện hợp đồng:

a) Bên B phải gia hạn bảo đảm thực hiện hợp đồng trong trường hợp dự án được cấp có thẩm quyền cho phép điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án;

b) Thời gian thực hiện gia hạn bảo đảm thực hiện hợp đồng là trước khi bảo đảm thực hiện hợp đồng hết hiệu lực tối thiểu 03 tháng;

7.7. Bên B không được hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng trong trường hợp sau đây:

a) Vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng dẫn đến trường hợp chấm dứt hợp đồng;

b) Thực hiện hợp đồng chậm tiến độ do lỗi của mình nhưng từ chối gia hạn hiệu lực của bảo đảm thực hiện hợp đồng;

c) Thực hiện đầu tư dự án không đúng theo quy hoạch chi tiết, thiết kế đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 8. Bồi thường, giải phóng mặt bằng

8.1. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các bên trong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng:

8.1.1. Bên A

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các Cơ quan liên quan bàn giao ranh giới khu đất thực hiện dự án cho Cơ quan giải phóng mặt bằng và Bên B để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng.

b) Phối hợp với các ngành liên quan tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trong công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.

c) Kiểm tra, đôn đốc tiến độ giải phóng mặt bằng do Cơ quan giải phóng mặt bằng thực hiện.

8.1.2. Bên B

a) Khi phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng của Dự án được phê duyệt, yêu cầu Bên B kịp thời tạm ứng tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng để chi trả cho các hộ dân theo quy định. Số tiền này được coi là số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng Bên B tự nguyện ứng trước cho Nhà nước để thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng cho dự án đầu tư theo quy định của hợp đồng này.

b) Hỗ trợ Cơ quan giải phóng mặt bằng trong quá trình tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng.

8.2. Tiến độ giải phóng mặt bằng:

a) Tiến độ tổng thể: Dự kiến xong trong 18 tháng kể từ ngày Phương án giải phóng mặt bằng được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Tiến độ chi tiết: Theo phương án được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt trên cơ sở đảm bảo tính phù hợp, hợp lý với tiến độ thực hiện chung của dự án.

c) Trong trường hợp tiến độ giải phóng mặt bằng chậm so với phương án được phê duyệt, Bên A có trách nhiệm phối hợp với cơ quan giải phóng mặt bằng báo cáo UBND tỉnh Bình Định xem xét giãn tiến độ.

8.3. Nguyên tắc xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng ứng trước:

a) Trường hợp giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng thực tế *(bao gồm chi phí hỗ trợ tái định cư, nếu có)* thấp hơn mức **321.574.783.000 đồng**, thì phần chênh lệch sẽ được nộp vào ngân sách Nhà nước; trường hợp giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng thực tế *(bao gồm chi phí hỗ trợ tái định cư, nếu có)* cao hơn mức **321.574.783.000 đồng** thì Bên B phải bố trí phần thiếu hụt để đảm bảo đáp ứng đủ chi phí cho việc thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng.

b) Bên B sẽ được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng thực tế *(bao gồm chi phí hỗ trợ tái định cư, nếu có)* theo phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, nhưng không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 9. Nộp ngân sách Nhà nước

9.1. Giá trị nộp ngân sách Nhà nước **(M3)** là: **37.381.278.000 đồng** *(Bằng chữ: Ba mươi bảy tỷ ba trăm tám mươi mốt triệu hai trăm bảy mươi tám nghìn đồng.)*.

9.2. Trong vòng 30 ngày kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực, Bên B có trách nhiệm nộp đầy đủ số tiền nêu tại khoản 9.1 Điều này vào ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp, thời gian sử dụng đất

10.1. Giá trị và cách thức xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất Bên B phải nộp vào ngân sách Nhà nước:

a) Số tiền sử dụng đất được xác định theo các quy định của pháp luật về đất đai.

b) Giá đất được xác định tại thời điểm giao đất theo quy định của Luật Đất đai.

c) Trường hợp trong quá trình thực hiện dự án mà điều chỉnh quy hoạch nếu làm tăng hoặc giảm diện tích đất so với quỹ đất dự kiến giao cho Bên B, thì hai bên thương thảo, báo cáo UBND tỉnh Bình Định xem xét.

d) Tiến độ, thời gian nộp tiền sử dụng đất theo quy định của khoản 4, Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ và các quy định khác của pháp luật về đất đai.

đ) Điều kiện để giao đất theo quy định tại Điều 53, Điều 58 Luật Đất đai.

e) Phương thức giao đất, cho thuê đất, thời hạn giao đất đối với từng loại đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

g) Điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Bên B phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

- Đảm bảo quy định tại Điều 98 Luật Đất đai và các quy định của pháp luật về đất đai có liên quan.

Điều 11. Bàn giao mặt bằng xây dựng

11.1. Căn cứ theo tiến độ giải phóng mặt bằng và tiến độ thực hiện dự án ghi trong hợp đồng, Bên A phối hợp với các cơ quan liên quan tiến hành bàn giao mặt bằng xây dựng cho Bên B để triển khai dự án, thời gian bàn giao không muộn hơn 20 ngày kể từ ngày cơ quan giải phóng mặt bằng xác nhận hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng đối với các khu đất, quỹ đất thuộc dự án theo từng đợt.

11.2. Trong trường hợp không bàn giao đúng tiến độ, các Bên có trách nhiệm báo cáo cấp có thẩm quyền để xem xét gia hạn thời gian bàn giao mặt bằng, gia hạn tiến độ thực hiện dự án.

Điều 12. Yêu cầu thực hiện dự án

12.1. Thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quỹ đất dọc Quốc lộ 19 *(mới)* đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước đã được phê duyệt tại Quyết định số 808/QĐ-UBND ngày 14/03/2019, Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 26/3/2020 về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Quỹ đất dọc Quốc lộ 19 *(mới)* đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước của UBND tỉnh Bình Định; tuân thủ theo Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 08/01/2020 của UBND tỉnh về việc 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, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định và đảm bảo chất lượng và đúng quy trình về đầu tư xây dựng cơ bản.

12.2. Bố trí đủ vốn để thực hiện dự án:

a) Bên B có trách nhiệm bố trí đủ vốn để thực hiện dự án, bao gồm:

- Vốn chủ sở hữu tối thiểu: **352.000.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Ba trăm*

mươi hai tỷ đồng, tương ứng với 15,026% so với tổng chi phí thực hiện dự án (M1+M2);

- Vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác, tối đa là: **1.990.574.783.000 đồng** *(Bằng chữ: Một nghìn chín trăm chín mươi tỷ, năm trăm bảy mươi bốn triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn đồng),* tương ứng với 84,974% so với Tổng chi phí thực hiện dự án (M1+M2);

b) Bên B sử dụng vốn chủ sở hữu, vốn vay và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác để thực hiện dự án phải đảm bảo cơ cấu nguồn vốn tổng thể theo quy định của pháp luật.

c) Trường hợp điều chỉnh, bổ sung Dự án đầu tư làm thay đổi vốn đầu tư và thời hạn Hợp đồng thì các Bên thương thảo để giải quyết, ký bổ sung phụ lục hợp đồng.

12.3. Nộp tiền sử dụng đất theo giá trị, thời gian được xác định tại quyết định giao đất, thông báo của cơ quan thuế.

12.4. Thực hiện dự án đúng tiến độ theo hợp đồng.

12.5. Tổ chức bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật cho Nhà nước; lập hồ sơ quyết toán trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Bên B phải bảo đảm tài sản được chuyển giao không bị dùng làm tài sản để bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc bị cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho các nghĩa vụ khác của Bên B phát sinh trước thời điểm chuyển giao.

12.6. Về kinh doanh bất động sản:

a) Công khai các thông tin liên quan đến dự án phát triển nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở sau khi có quyết định phê duyệt dự án.

b) Chuyển nhượng dự án, huy động vốn của khách hàng phải tuân thủ theo đúng các quy định của Luật Đất đai năm 2013, Luật Nhà ở năm 2014, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

c) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản.

12.7. Về bảo hiểm và bảo hành các công trình thuộc dự án

a) Bảo hiểm: Bên B phải mua bảo hiểm công trình, hạng mục công trình thuộc dự án theo quy định.

b) Thực hiện Bảo hành công trình, hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật bàn giao cho Nhà nước:

- Thực hiện việc bảo hành công trình hạ tầng kỹ thuật trong thời gian 12 tháng;

- Trong thời gian bảo hành, bên A cần thông báo cho bên B về những hư hỏng do lỗi của bên B. Bên B có trách nhiệm khắc phục các sai sót bằng chi phí của mình trong thời gian hợp lý theo thông báo của bên A;

- Trường hợp bên B không khắc phục sai sót trong khoảng thời gian được bên A quy định, bên A có thể thuê tổ chức khác khắc phục sai sót và bên B phải thanh toán khoản chi phí này. Bên A sẽ thông báo cho bên B khoản chi phí này sẽ được khấu trừ vào tiền bảo hành của bên B.

12.8. Chế độ báo cáo và các trách nhiệm, nghĩa vụ khác:

a) Bên B có nghĩa vụ thực hiện báo cáo giám sát đánh giá dự án đầu tư theo quy định tại Nghị định số 84/2015/NĐ-CP ngày 30/9/2015 của Chính phủ về giám sát và đánh giá đầu tư; Nghị định số 01/2020/NĐ-CP ngày 01/01/2020 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 84/2015/NĐ-CP ngày 30/9/2015 của Chính phủ về giám sát và đánh giá đầu tư. Báo cáo định kỳ *(tháng, quý, năm)* cho Bên A.

b) Tổ chức quản lý, vận hành các công trình không phải bàn giao cho UBND huyện Tuy Phước hoặc cho cơ quan quản lý chuyên ngành.

c) Hoàn thiện các hồ sơ, tài liệu phục vụ công tác lưu trữ theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật về xây dựng.

d) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 13. Cổ vật phát hiện tại khu vực dự án

13.1. Trong quá trình thực hiện dự án, nếu Bên B phát hiện được bất kỳ vật hóa thạch, cổ vật, công trình kiến trúc hoặc các hiện vật khác trong khu vực dự án có tính chất lịch sử hay có giá trị đáng kể được phát hiện tại công trường sẽ được đặt dưới sự bảo quản và thẩm quyền của UBND tỉnh Bình Định và là tài sản của Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam. Bên B không được cho người của mình hoặc người khác lấy làm hư hỏng cổ vật được phát hiện và phải thông báo ngay cho UBND tỉnh Bình Định, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc phát hiện này để giải quyết theo quy định của pháp luật.

13.2. Trường hợp việc thực hiện hợp đồng bị chậm do việc phát hiện cổ vật, Bên B phải tham gia việc xử lý, bảo quản, vận chuyển cổ vật, thì Bên B phải thông báo cho UBND tỉnh Bình Định để xem xét, gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng và giải quyết các vấn đề liên quan theo quy định.

Điều 14. Quản lý chất lượng công trình

Thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 15. Bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường

15.1. Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, Bên B phải thực hiện các biện pháp về bảo vệ môi trường, an toàn, phòng chống cháy nổ, theo những nội dung đã đề xuất đồng thời phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành về an toàn, bảo vệ môi trường và phòng, chống cháy nổ.

15.2. Bên B phải chịu sự quản lý về an toàn, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ trong quá trình thực hiện dự án của các cơ quan chức năng.

15.3. Bên B phải tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 16. Chuyển nhượng dự án đầu tư

16.1. Bên B có quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án cho nhà đầu tư khác theo Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh Bất động sản và các quy định của pháp luật hiện hành.

16.2. Việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án cho nhà đầu tư khác phải được UBND tỉnh chấp thuận và không được làm ảnh hưởng đến mục tiêu, quy mô, tiêu chuẩn kỹ thuật, tiến độ thực hiện Dự án và các điều kiện khác đã thỏa thuận tại Hợp đồng.

16.3. Trong mọi trường hợp, nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án phải kế thừa toàn bộ nghĩa vụ còn lại của Bên B đã cam kết với Bên A.

Điều 17. Sửa đổi, bổ sung hợp đồng

Việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng sẽ được hai bên đàm phán, ký kết phụ lục hợp đồng trong các trường hợp sau:

17.1. Điều chỉnh chấp thuận đầu tư;

17.2. Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng;

17.3. Nội dung điều chỉnh khác được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận bằng văn bản.

Điều 18. Sự kiện bất khả kháng

18.1. Trong các trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng, không Bên nào phải chịu trách nhiệm về việc không hoàn thành các nghĩa vụ theo Hợp đồng này.

18.2. Thông báo về bất khả kháng:

a) Nếu một Bên bị cản trở thực hiện nghĩa vụ của mình theo hợp đồng do sự kiện bất khả kháng, bên đó phải gửi thông báo bằng văn bản cho bên kia về sự việc hoặc trường hợp gây nên tình trạng bất khả kháng và phải nêu rõ các nghĩa vụ đã và sẽ bị cản trở.

b) Khi đã thông báo, bên đó sẽ được miễn thực hiện nghĩa vụ trong thời gian sự kiện bất khả kháng cản trở việc thực hiện của họ.

18.3. Các hậu quả của sự kiện bất khả kháng:

a) Bên B bị cản trở thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình theo hợp đồng do sự kiện bất khả kháng mà đã thông báo theo quy định, thì Bên B có quyền gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng theo Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Trong khoảng thời gian không thể thực hiện dự án do sự kiện bất khả kháng, Bên B theo hướng dẫn của Bên A vẫn phải tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ hợp đồng của mình theo hoàn cảnh thực tế cho phép và phải tìm mọi biện pháp hợp lý để thực hiện các phần việc không bị ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng.

18.4. Một Bên không hoàn thành nghĩa vụ của mình do sự kiện bất khả kháng, sẽ không phải bồi thường thiệt hại, không bị phạt hoặc bị chấm dứt hợp

đồng. Trường hợp phát sinh tranh chấp giữa các Bên do sự kiện bất khả kháng xảy ra hoặc kéo dài thì tranh chấp sẽ được giải quyết theo quy định tại Điều 21 của Hợp đồng này.

Điều 19. Vi phạm hợp đồng dự án

19.1. Các trường hợp vi phạm hợp đồng;

a) Đối với Bên B: Không thực hiện đúng các trách nhiệm và nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng này.

b) Đối với Bên A: Không thực hiện đúng các trách nhiệm và nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng này.

c) Bên B chậm nộp giá trị đề xuất nộp ngân sách Nhà nước; chậm chuyển tiền giải phóng mặt bằng; chậm thực hiện bảo đảm thực hiện hợp đồng; chậm chuyển chi phí cho Bên A; chậm gia hạn bảo đảm thực hiện Hợp đồng theo quy định tại Điều 7, Điều 8, Điều 9, Điều 25 của Hợp đồng này.

19.2. Khi Bên A vi phạm hợp đồng thì Bên B có quyền thông báo bằng văn bản đến người có thẩm quyền xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 20. Chấm dứt hợp đồng trước thời hạn

20.1. Chấm dứt hợp đồng bởi Bên A

a) Bên A được quyền chấm dứt hợp đồng nếu:

- Bên B vi phạm pháp luật về đất đai bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất.

- Bên B không thực hiện hoặc từ chối thực hiện các điều khoản đã ký kết trong hợp đồng này.

- Bên B chuyển nhượng dự án trái quy định tại Điều 16 Hợp đồng này.

- Bên B chậm hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của Điều 19 Hợp đồng này.

- Bên B thực hiện đầu tư chậm so với tiến độ thực hiện dự án quá 24 tháng (do lỗi Bên B) trừ trường hợp được gia hạn theo quy định của hợp đồng.

- Bên B thực hiện đầu tư xây dựng các công trình thuộc dự án không đảm bảo chất lượng, không đúng các yêu cầu của quy hoạch, dự án được chấp thuận và không đúng theo quy định của pháp luật theo kết luận của cơ quan chức năng.

- Bên B bị phá sản, giải thể; bị quản lý tài sản, phải thương lượng với chủ nợ hoặc tiếp tục kinh doanh dưới sự giám sát của người quản lý tài sản.

- Sau khi người có thẩm quyền đồng ý bằng văn bản cho Bên A chấm dứt hợp đồng với Bên B.

- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

b) Bên A sẽ thông báo về việc chấm dứt hợp đồng cho Bên B biết trước khi chấm dứt hợp đồng tối thiểu 28 ngày. Sau không quá 05 ngày kể từ thời

điểm chấm dứt hợp đồng, Bên B phải di chuyển toàn bộ vật tư, nhân lực, máy móc, thiết bị và các tài sản khác thuộc sở hữu của mình ra khỏi dự án. Nếu sau khoảng thời gian này Bên B chưa thực hiện việc di chuyển thì Bên A có quyền xử lý đối với các tài sản này.

c) Thanh toán trong trường hợp chấm dứt hợp đồng bởi Bên A

Thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật.

20.2. Chấm dứt hợp đồng bởi Bên B

a) Bên B có thể chấm dứt hợp đồng nếu: Sau khi Bên B thông báo về việc chấp dứt hợp đồng do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không thực hiện việc bàn giao mặt bằng theo hợp đồng mà cấp có thẩm quyền vẫn không thực hiện mà không có lý do chính đáng.

b) Bên B sẽ thông báo về việc chấm dứt hợp đồng cho Bên A biết trước khi chấm dứt hợp đồng tối thiểu 28 ngày.

c) Thanh toán trong trường hợp chấm dứt hợp đồng bởi Bên B:

Hợp đồng bị chấm dứt theo quy định tại Điểm a, b khoản 20.2 Điều này, Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sẽ lựa chọn một đơn vị tư vấn trung gian kiểm tra, tính toán toàn bộ khối lượng, giá trị công việc đã được Bên B thực hiện trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm hoàn trả cho Bên B các chi phí mà Bên B đã triển khai thực hiện và tiếp nhận lại dự án để lựa chọn nhà đầu tư khác.

Điều 21. Giải quyết tranh chấp

21.1 Các Bên phải nỗ lực tìm kiếm các biện pháp khắc phục trong phạm vi quy định pháp luật các quy định của Hợp đồng này cho phép để giải quyết các sự kiện tranh chấp, chấm dứt hợp đồng;

21.2 Tranh chấp giữa các Bên trước hết phải được giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải. Trường hợp không giải quyết được bằng thương lượng, các bên có thể đưa vụ tranh chấp ra giải quyết tại tổ chức trọng tài hoặc tòa án tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 22.Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

22.1 Bên B sẽ bị thu hồi đất do Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư khi mặt bằng dự án đã giao cho Bên B không được sử dụng trong thời gian 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm từ 24 tháng trở lên so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao mặt bằng trên thực địa. Trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì Bên B được gia hạn sử dụng 24 tháng theo quy định của pháp luật về đất đai và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà Bên B vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

22.2. Việc thực hiện thu hồi đất do quy phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Điều 64 Luật Đất đai năm 2013.

Điều 23: Quyết toán và thanh lý hợp đồng

23.1. Quyết toán dự án hoàn thành

Việc quyết toán dự án thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành.

23.2. Thanh lý hợp đồng

a) Hợp đồng được thanh lý trong trường hợp:

- Các Bên hoàn thành các nghĩa vụ theo Hợp đồng đã ký;

- Hợp đồng bị chấm dứt theo quy định tại Điều 20 của Hợp đồng này.

b) Việc thanh lý hợp đồng phải được hoàn tất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày các Bên tham gia hợp đồng hoàn thành các nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc hợp đồng bị chấm dứt.

Điều 24. Điều khoản chung

24.1. Hai Bên cam kết thực hiện nghiêm chỉnh Hợp đồng này theo nguyên tắc thỏa thuận, bình đẳng.

24.2. Tất cả các điều khoản và từng phần của các điều khoản của Hợp đồng này sẽ có hiệu lực riêng biệt và độc lập với các điều khoản khác trong Hợp đồng. Nếu vào bất kỳ thời điểm nào trong thời gian thực hiện hợp đồng, một hoặc một số điều khoản của Hợp đồng này vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật, thì hiệu lực, giá trị pháp lý của các điều khoản còn lại của Hợp đồng này sẽ không bị ảnh hưởng bởi bất kỳ hình thức nào.

24.3. Bất kỳ sự thay đổi nào về các điều khoản của Hợp đồng này đều phải được sự đồng ý của hai Bên và được ghi nhận bằng Phụ lục; Phụ lục hợp đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này.

24.4. Bất kỳ sự thay đổi nào về các quy định của pháp luật liên quan *(Luật, Nghị định, Thông tư...)* đã được chỉ dẫn trong Hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của văn bản quy phạm pháp luật sửa đổi, điều chỉnh hoặc thay thế đó mà không cần phải chỉ dẫn lại.

24.5. Hai Bên đảm bảo rằng, cá nhân ký kết hợp đồng dự án thay mặt cho mỗi Bên là người có đủ thẩm quyền để ký vào hợp đồng dự án.

Điều 25. Những nội dung khác

25.1. Bên B chuyển cho Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng các khoản chi phí, bao gồm: Chi phí lựa chọn nhà đầu tư; Chi phí quản lý hợp đồng dự án.

25.2. Thời gian, tiến độ Bên B chuyển các khoản chi phí nêu tại khoản 25.1 như sau:

a) Đối với chi phí lựa chọn nhà đầu tư: Chuyển cho Sở Kế hoạch và Đầu

tư trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày Hợp đồng này có hiệu lực.

b) Đối với chi phí quản lý hợp đồng: Chuyển cho Sở Xây dựng theo từng giai đoạn như sau:

- Lần 1: Bằng 30% và trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày dự án được chấp thuận đầu tư;

- Lần 2: Bằng 40% và trong thời hạn không quá 18 tháng, kể từ ngày dự án được chấp thuận đầu tư;

- Lần 3: Là phần giá trị còn lại và trong thời hạn 48 tháng, kể từ ngày dự án được chấp thuận đầu tư.

Điều 26: Ưu đãi, hỗ trợ và bảo mật thông tin

Thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

Điều 27: Hiệu lực của hợp đồng

27.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày 01/11/2020.

27.2. Hợp đồng này bao gồm 22 trang, 27 Điều, mỗi trang đều có chữ ký của hai Bên và được lập thành 09 bản có cùng nội dung và giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ 04 bản, Bên B giữ 04 bản, Bên mời thầu giữ 01 bản để làm căn cứ thực hiện./.

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÁC BÊN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT **TỔNG GIÁM ĐỐC**	**SỞ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH** **GIÁM ĐỐC**
M.S.D.N: 0303493756 - C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM SỞ XÂY DỰNG TỈNH BÌNH ĐỊNH
Bùi Quang Anh Vũ	**Trần Viết Bảo**

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập-Tự do-Hạnh phúc**
Số : 3419/QĐ-UBND	*Bình Định, ngày 15 tháng 09 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 1) cho Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản 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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2015 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/3023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ Quyết định số 45/2016/QĐ-UBND ngày 25/8/2016 và Quyết định số 55/2019/QĐ-UBND ngày 03/12/2019 của UBND tỉnh ban hành quy định về thu và phân chia tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 3105/QĐ-UBND ngày 31/7/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

Căn cứ Văn bản số 1236/TTg-NN ngày 23/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện Dự án trên địa bàn tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 08/01/2023 của UBND tỉnh về việc 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 tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

Căn cứ Quyết định số 1798/QĐ-UBND ngày 23/05/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Tuy Phước;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1095/TTr-STNMT ngày 12/9/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giao đất, cho thuê đất (đợt 1) cho Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt với diện tích 212.992 m^2 đất, bao gồm: 78,8m^2 đất bằng chưa sử dụng, 1.639,5m^2 đất trồng cây hàng năm khác, 19.972,7m^2 đất giao thông, 7.467,7m^2 đất thuỷ lợi, 182.818,3m^2 đất chuyên trồng lúa nước, 737,6m^2 đất nghĩa trang, nghĩa địa, 277,5m^2 đất nuôi trồng thuỷ sản thuộc 94 thửa đất (tờ bản đồ số 16), 53 thửa đất (tờ bản đồ số 17), 92 thửa đất (tờ bản đồ số 24), xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước để thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước; cụ thể như sau:

- Đất ở: 91.433,37m^2. Hình thức: Giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thời hạn giao đất: 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh ký Quyết định; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- Đất công trình công cộng: 7.266,43 m^2. Hình thức: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày ngày UBND tỉnh ký Quyết định cho thuê đất.

- Đất công trình cộng cộng, hạ tầng kỹ thuật (cây xanh, công viên, giao thông): 114.292,2m^2. Hình thức: Giao đất không thu tiền sử dụng đất. Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đầu tư xây dựng theo quy hoạch xây dựng chi tiết đã được UBND tỉnh phê duyệt, sau khi xây dựng xong bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 26 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Mảnh chỉnh lý khu đất số : 1619-2023, tỷ lệ 1/2.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 16/8/2023 (kèm theo Bảng tổng hợp diện tích khu đất).

Điều 2.

1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

- Thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất, làm cơ sở để xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định.

- Xác định cụ thể mốc giới và giao đất trên thực địa sau khi Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định;

- Trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

- Chỉnh lý hồ sơ địa chính.

2. Giao Cục Thuế tỉnh thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt theo quy định.

3. Giao UBND huyện Tuy Phước chỉ đạo Phòng Tài chính – Kế hoạch xác định và thông báo cho Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định tại Quyết định số 45/2016/QĐ-UBND ngày 25/8/2016 và Quyết định số 55/2019/QĐ-UBND ngày 03/12/2019 của UBND tỉnh.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Tuy Phước, Chủ tịch UBND xã Phước Thuận, Giám Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng UBND tỉnh đưa Quyết định này lên Trang thông tin điện tử của Văn phòng UBND tỉnh Bình Định./.

Nơi nhận
- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- TTTHCB;
- Lưu: VT, K4, K16.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Tuấn Thanh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3105/QĐ-UBND	*Bình Định, ngày 31 tháng 7 năm 2020*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt kết quả lựa chọn thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Dự án: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật đấu thầu số ngày 26/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 443/QĐ-UBND ngày 14/02/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 08/01/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc 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, huyện Tuy Phước;

Căn cứ Quyết định số 887/QĐ-UBND ngày 16/3/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án sơ bộ bồi thường, GPMB đối với dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, huyện Tuy Phước;

Căn cứ Quyết định số 1840/QĐ-UBND ngày 15/5/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1926/QĐ-UBND ngày 20/5/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt giá sàn nộp ngân sách nhà nước (m3) dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

Căn cứ Quyết định số 2059/QĐ-UBND ngày 28/5/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

Căn cứ Quyết định số 2414/QĐ-UBND ngày 19/6/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Dự án: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 518/BC-SKHĐT ngày 31/7/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất Dự án: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, với các nội dung chính sau:

1. Tên dự án: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước.

2. Nhà đầu tư thực hiện dự án: Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

3. Loại hợp đồng: Hợp đồng thực hiện dự án có sử dụng đất.

4. Thời gian thực hiện hợp đồng: 50 tháng (kể từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực đến thời điểm các bên hoàn thành nghĩa vụ theo quy định trong hợp đồng).

5. Thời hạn khởi công, hoàn thành xây dựng, kinh doanh chuyển giao công trình dự án: Nhà đầu tư được quyền lựa chọn ngày khởi công dự án nhưng không quá 90 ngày kể từ ngày cơ quan quản lý đất đai bàn giao đất lần đầu cho Nhà đầu tư.

6. Tổng chi phí thực hiện dự án (M_1+M_2): 2.342.574.783.000 đồng *(Hai nghìn ba trăm bốn mươi hai tỷ, năm trăm bảy mươi bốn triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn đồng);* trong đó:

- Giá trị xây dựng công trình (M1): 2.021.000.000.000 đồng;
- Giá trị bồi thường GPMB (M2): 321.574.783.000 đồng.

7. Giá trị nộp ngân sách nhà nước M_3: 37.381.278.000 đồng. Khi Bộ Kế hoạch và Đầu tư có văn bản hướng dẫn về giá sàn nộp ngân sách nhà nước (m3) khác với cách tính đã áp dụng để xác định giá trị m3 của dự án thì giá trị m3 sẽ được điều chỉnh lại và nhà đầu tư trúng thầu phải nộp bổ sung chênh lệch nếu giá trị M3 nêu trên thấp hơn so với giá trị m3 sau khi tính toán lại.

8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn đầu tư trực tiếp của nhà đầu tư (Nhà nước không tham gia góp vốn); trong đó:

- Vốn chủ sở hữu tối thiểu của nhà đầu tư tham gia dự án: 352.000.000.000 đồng (*Ba trăm năm mươi hai tỷ đồng*), tương ứng với 15,026% so với tổng chi phí thực hiện dự án (M_1+M_2);
- Vốn vay nhà đầu tư phải huy động: 1.990.574.783.000 đồng (*Một nghìn chín trăm chín mươi tỷ, năm trăm bảy mươi bốn triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn đồng*), tương ứng với 84,974% so với Tổng chi phí thực hiện dự án (M_1+M_2).

9. Nội dung khác: Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, Nhà đầu tư có trách nhiệm triển khai hoàn thiện, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để đáp ứng đầy đủ điều kiện đối với khu dân cư đô thị, dịch vụ - thương mại theo hướng hiện đại và đúng theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và một

số nội dung về thực hiện dự án theo Hồ sơ yêu cầu đã được cấp có thẩm quyền (UBND tỉnh Bình Định) phê duyệt.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng có trách nhiệm triển khai đàm phán hoàn thiện hợp đồng và ký kết hợp đồng theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông Vận tải; Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Tuy Phước, Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVP VX;
- Lưu: VT, K1, K14.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Cao Thắng

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
-----000-----

Số: 238/2021/PĐ-ĐT
V/v: Báo cáo tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh.

TP.HCM, ngày 23 tháng 08 năm 2021

Kính gửi: - Sở Xây dựng tỉnh Bình Định

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (sau đây gọi là "Công ty Phát Đạt") kính gửi lời chào trân trọng đến Quý Cơ quan.

Thực hiện theo hợp đồng thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/HD.DASDĐ, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt kính báo cáo Quý cơ quan thông tin về tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị bắc Hà Thanh như sau:

1. Cơ sở pháp lý

Căn cứ Quyết định số 3105/QĐ-UBND ngày 31/7/2020 của UBND tỉnh Bình Định ban hành về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất: Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

Căn cứ Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/HD.DASDĐ ngày 07/10/2020 giữa Công ty Phát Đạt và Sở Xây dựng tỉnh Bình Định.

2. Báo cáo tiến độ thực hiện dự án

a. Tình hình thực hiện dự án

Kể từ khi ký Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, Công ty Phát Đạt đã tích cực phối hợp với các cơ quan, ban ngành để hoàn tất các thủ tục pháp lý để tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án, cụ thể như sau:

Ngày 26/10/2020, UBND tỉnh Bình Định đã trình Thủ tướng Chính phủ về việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh.

Ngày 25/11/2020, Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành văn bản số 6670/BTNMT-TCQLĐĐ về việc bổ sung, hoàn thiện hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất lúa dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh.

Ngày 21/12/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định trình Bộ Tài nguyên và Môi trường văn bản số 3134/STNMT-CCQLĐĐ về việc chuyển chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh.

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày ... tháng ... năm ...

Ngày 29/12/2020, Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành văn bản số 7426/BTNMT-TCQLĐĐ gửi Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc Chuyển mục đích sử dụng đất lúa để thực hiện dự án trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Ngày 13/01/2021, Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn ban hành văn bản số 254/BNN-TT gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc Giải trình, bổ sung, hoàn thiện hồ sơ Chuyển mục đích sử dụng đất lúa để thực hiện dự án trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Ngày 29/01/2021, Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành văn bản số 498/BTNMT-TCQLĐĐ gửi UBND tỉnh Bình Định để bổ sung, hoàn thiện hồ sơ theo yêu cầu của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn.

M.S.D.N: 0304937... C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Ái Linh

Ngày 04/03/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định trình Bộ Tài nguyên và Môi trường văn bản số 420/STNMT-CCQLĐĐ về việc giải trình, bổ sung, hoàn thiện hồ sơ Chuyển mục đích sử dụng đất lúa để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh.

Ngày 18/3/2021, Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành văn bản số 470/BTNMT-TCQLĐĐ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường về việc bổ sung, hoàn thiện hồ sơ Chuyển mục đích sử dụng đất lúa để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh.

Ngày 14/07/2021, Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn ban hành văn bản số 4418/BNN-TT gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc chuyển mục đích sử dụng đất lúa trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Ngày 20/08/2021, Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Thủ tướng chính phủ văn bản số 5138/BTNMT-TCQLĐĐ về việc chuyển mục đích sử dụng đất lúa trên địa bàn tỉnh Bình Định.

b. Các khó khăn, vướng mắc

Nhìn chung, ở giai đoạn hiện tại, tiến độ thực hiện các thủ tục pháp lý của dự án phụ thuộc nhiều vào các Bộ, ngành. Mặc dù Công ty đã nỗ lực hết sức để hỗ trợ và thúc đẩy nhưng vẫn còn nhiều yếu tố khách quan ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện.

Bên cạnh đó, thời gian thực hiện dự án bắt đầu từ nửa cuối năm 2020 đến hiện tại, cũng là thời gian bùng phát dịch bệnh Covid-19 mạnh mẽ, các biện pháp giãn cách xã hội được áp dụng rộng rãi tại nhiều địa phương trong nước để đối phó với dịch bệnh nguy hiểm và kéo dài cũng là yếu tố bất khả kháng ảnh hưởng đến tình hình thực hiện dự án.

3. Các đề xuất

Căn cứ tình hình thực tế và hồ sơ đề xuất mà Công ty đã nộp (tổng thời gian thực hiện dự án là 50 tháng), điều chỉnh theo thời gian hiệu lực của hợp đồng thực hiện dự án, Công ty kính đề xuất tiến độ thực hiện dự án như sau:

STT	Công việc	Thời gian bắt đầu	Thời gian kết thúc	Số tháng
1	**Bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư**	**01/11/2020**	**01/11/2022**	**24 tháng**
2	**Xây dựng các hạng mục công trình**	**01/11/2022**	**01/01/2025**	**26 tháng**
2.1	*Giao thông, cây xanh, công viên*	*01/11/2022*	*01/11/2023*	*12 tháng*
2.2	*Nhà ở liên kế*	*01/11/2023*	*01/01/2025*	*27 tháng*
2.3	*Nhà ở kết hợp dịch vụ*	*01/11/2023*	*01/01/2025*	*27 tháng*
2.4	*Nhà ở biệt thự*	*01/11/2023*	*01/01/2025*	*27 tháng*
2.5	*Các công trình thương mại, dịch vụ*	*01/11/2023*	*01/01/2025*	*27 tháng*
2.6	*Các công trình công cộng*	*01/11/2023*	*01/01/2025*	*27 tháng*
3	**Tổng thời gian thực hiện dự án**	**01/11/2020**	**01/01/2025**	**50 tháng**

Bên cạnh đó, Công ty Phát Đạt cũng kính mong nhận được sự quan tâm hỗ trợ của Quý cơ quan và các ban, ngành có liên quan trong các giai đoạn thực hiện dự án tiếp theo như:

- Thông báo thu hồi đất và thu hồi đất ngay sau khi Thủ tướng có văn bản chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất dự án;

- Xây dựng và phê duyệt phương án giải phóng mặt bằng;

- Ban hành quyết định giao đất và chuyển mục đích sử dụng đất;

- Các thủ tục xây dựng,...

Trên đây là báo cáo tình hình thực hiện dự án, đồng thời cam kết tiến độ dự án của Công ty Phát Đạt.

Trân trọng cảm ơn và kính chào!

Nơi nhận:
- Như trên
- Lưu HC – VT

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT
TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0303493756 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BÙI QUANG ANH VŨ

BẢN SAO

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập-Tự do-Hạnh phúc**
Số : 3419/QĐ-UBND	*Bình Định, ngày 15 tháng 09 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 1) cho Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản 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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2015 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/3023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ Quyết định số 45/2016/QĐ-UBND ngày 25/8/2016 và Quyết định số 55/2019/QĐ-UBND ngày 03/12/2019 của UBND tỉnh ban hành quy định về thu và phân chia tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 3105/QĐ-UBND ngày 31/7/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

Căn cứ Văn bản số 1236/TTg-NN ngày 23/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện Dự án trên địa bàn tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 08/01/2023 của UBND tỉnh về việc 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 tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

Căn cứ Quyết định số 1798/QĐ-UBND ngày 23/05/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Tuy Phước;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1095/TTr-STNMT ngày 12/9/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giao đất, cho thuê đất (đợt 1) cho Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt với diện tích 212.992 m^2 đất, bao gồm: 78,8m^2 đất bằng chưa sử dụng, 1.639,5m^2 đất trồng cây hàng năm khác, 19.972,7m^2 đất giao thông, 7.467,7m^2 đất thuỷ lợi, 182.818,3m^2 đất chuyên trồng lúa nước, 737,6m^2 đất nghĩa trang, nghĩa địa, 277,5m^2 đất nuôi trồng thuỷ sản thuộc 94 thửa đất (tờ bản đồ số 16), 53 thửa đất (tờ bản đồ số 17), 92 thửa đất (tờ bản đồ số 24), xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước để thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước; cụ thể như sau:

- Đất ở: 91.433,37m^2. Hình thức: Giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thời hạn giao đất: 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh ký Quyết định; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- Đất công trình công cộng: 7.266,43 m^2. Hình thức: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày ngày UBND tỉnh ký Quyết định cho thuê đất.

- Đất công trình cộng cộng, hạ tầng kỹ thuật (cây xanh, công viên, giao thông): 114.292,2m^2. Hình thức: Giao đất không thu tiền sử dụng đất. Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đầu tư xây dựng theo quy hoạch xây dựng chi tiết đã được UBND tỉnh phê duyệt, sau khi xây dựng xong bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 26 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Mảnh chỉnh lý khu đất số : 1619-2023, tỷ lệ 1/2.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 16/8/2023 (kèm theo Bảng tổng hợp diện tích khu đất).

Điều 2.

1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

- Thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất, làm cơ sở để xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định.

- Xác định cụ thể mốc giới và giao đất trên thực địa sau khi Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định;

- Trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

- Chỉnh lý hồ sơ địa chính.

2. Giao Cục Thuế tỉnh thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt theo quy định.

3. Giao UBND huyện Tuy Phước chỉ đạo Phòng Tài chính – Kế hoạch xác định và thông báo cho Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định tại Quyết định số 45/2016/QĐ-UBND ngày 25/8/2016 và Quyết định số 55/2019/QĐ-UBND ngày 03/12/2019 của UBND tỉnh.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Tuy Phước, Chủ tịch UBND xã Phước Thuận, Giám Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng UBND tỉnh đưa Quyết định này lên Trang thông tin điện tử của Văn phòng UBND tỉnh Bình Định./.

Nơi nhận
- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- TTTHCB;
- Lưu: VT, K4, K16.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Tuấn Thanh

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực 027681-04 Quyển số 2024 SCT/BS
Tp.HCM, ngày
VPCC. MAI VIỆT CƯỜNG
CÔNG CHỨNG VIÊN
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG MAI VIỆT CƯỜNG
Nguyễn Thanh Huyền

BẢN SAO

UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bình Định, ngày 17 tháng 10 năm 2023

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số: 08 /GPXD

1. Cấp cho: Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

- Người đại diện: Bùi Quang Anh Vũ Chức vụ: Tổng Giám đốc.

- Địa chỉ liên hệ: Tầng 8 và 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Được phép xây dựng: Các công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật (cây xanh, công viên, giao thông) trong phần diện tích 114.292,2m^2 (phần đất được giao đất không thu tiền sử dụng đất) đã được UBND tỉnh Bình Định giao đất tại Quyết định số 3419/QĐ-UBND ngày 15/09/2023 về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 1) cho Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản 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.

- Theo thiết kế bản vẽ thi công công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước do Công ty cổ phần IDECO Việt Nam lập (*Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00007118 do Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 26/6/2020, lĩnh vực hoạt động thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật hạng I).*

- Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế:

+ Chủ nhiệm đồ án thiết kế, chủ trì thiết kế hạng mục san nền, giao thông, cây xanh: Ông Phan Tô Anh Vũ có chứng chỉ hành nghề thiết kế xây dựng công trình giao thông (đường bộ) hạng I, số BXD-00040761 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 15/9/2018.

+ Chủ trì thiết kế hạng mục thoát nước mưa, thoát nước thải: Ông Phạm Xuân Trường có chứng chỉ hành nghề thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật hạng I, số BXD-00067092 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 29/7/2019.

+ Chủ trì thiết kế hạng mục cấp nước: Ông Trần Duy Hưng có chứng chỉ hành nghề thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng II, số HAP-00009433 do Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng cấp ngày 19/8/2019.

+ Chủ trì thiết kế hạng mục cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, hào kỹ thuật: Ông Bùi Văn Mai có chứng chỉ hành nghề thiết kế điện – cơ điện công

trình hạng I, số BXD-00012497 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 24/11/2017.

- Đơn vị thẩm tra thiết kế: Công ty cổ phần Tư vấn Kỹ Nghệ Trí Việt có năng lực hoạt động xây dựng:

+ Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HCM-00009953 do Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/9/2019, lĩnh vực thẩm tra công trình hạ tầng kỹ thuật (cấp nước; thoát nước; hệ thống chiếu sáng công cộng; thông tin - truyền thông): Hạng II

+ Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HCM-00009953 do Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/10/2019, lĩnh vực thẩm tra công trình giao thông (cầu, đường bộ), hạ tầng kỹ thuật (công viên cây xanh) hạng II

- Chủ trì thẩm tra thiết kế:

+ Chủ trì thẩm tra giao thông: Ông Nguyễn Hữu Tình có chứng chỉ hành nghề thiết kế kết cấu công trình giao thông cầu, đường bộ hạng I, số BXD-00000304 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 04/5/2022.

+ Chủ trì thẩm tra bộ môn cấp thoát nước: Ông Trần Minh Toán, chứng chỉ hành nghề Thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật, số KS-02193-03518 do Sở Xây dựng tỉnh Hà Giang cấp ngày 26/02/2016.

+ Chủ trì thẩm tra cơ điện: Ông Nguyễn Đình Hưng, có chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ - điện trình, số BXD-00000285 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 15/3/2019.

- Đơn vị thẩm định thiết kế cơ sở thuộc dự án: Sở Xây dựng Bình Định.

- Gồm các nội dung sau đây:

2.1. Vị trí xây dựng: Xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

2.2. Các công trình được phép xây dựng: San nền, đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải sinh hoạt, cấp nước và phòng cháy chữa cháy, hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, cụ thể:

a) San nền: San nền trong phạm vi diện tích giai đoạn 1 là 114.292,2 m^2 đã được UBND tỉnh giao đất để xây dựng các công trình cộng cộng, hạ tầng kỹ thuật (cây xanh, công viên, giao thông). Cao độ san nền cao nhất +5,83, cao độ san nền thấp nhất là +4,3m; độ chặt san nền K=0,9, riêng phạm vi lòng đường giao thông là K=0,95.

b) Đường giao thông, bãi đỗ xe:

- Xây dựng các tuyến đường giao thông trong phạm vi khoảng 82.219,56 m^2 đã được giao đất đợt 1, bao gồm các tuyến đường:

+ Tên đường D4; D5; D6; D7; D8; D9; D10; D11; D12; D13; D14; D15; N8; N9; N10; N11; N12; N13; N14; N15: Chiều rộng nền đường Bnền = 13m (trong đó: Bmặt = 7,0m; Bvỉa hè trái = 3m; Bvỉa hè phải = 3m; Bdpc = 0m).

+ Tên đường D13: Chiều rộng nền đường Bnền = 13m (trong đó: Bmặt = 7m; Bvỉa hè trái = 3m; Bvỉa hè phải = 3m; Bdpc = 0m) và chiều rộng nền Bnền = 16m (trong đó: đường Bmặt = 7m; Bvỉa hè trái = 6m; Bvỉa hè phải = 3m; Bdpc = 0m).

+ Tên đường N16: Chiều rộng nền đường Bnền = 16m (trong đó: Bmặt = 7m; Bvỉa hè trái = 6m; Bvỉa hè phải = 3m; Bdpc = 0m).

+ Tên đường D1: Chiều rộng nền đường Bnền = 18m (trong đó: Bmặt = 9m; Bvỉa hè trái = 6m; Bvỉa hè phải = 3m; Bdpc = 0m).

+ Tên đường D16: Chiều rộng nền đường Bnền = 13,5m (trong đó: Bmặt = 9m; Bvỉa hè trái = 4,5m; Bvỉa hè phải = 0m; Bdpc = 0m).

+ Tên đường N3: Chiều rộng nền đường Bnền = 18m (trong đó: Bmặt = 9m; Bvỉa hè trái = 4,5m; Bvỉa hè phải = 4,5m; Bdpc = 0m).

+ Tên đường N7: Chiều rộng nền đường Bnền = 27m (trong đó: Bmặt = 18m; Bvỉa hè trái = 4,5m; Bvỉa hè phải = 4,5m; Bdpc = 0m).

- Kết cấu mặt đường bằng bê tông nhựa.

- Kết cấu vỉa hè, bó vỉa:

+ Kết cấu vỉa hè gồm 02 loại: Loại 1 lát gạch granite màu xám không đánh bóng và kết cấu vỉa hè loại 2 lát gạch terazo

+ Kết cấu bó vỉa gồm 03 loại: Loại 1, loại 2 bằng bê tông xi măng và loại 3 bằng đá granite. Đoạn qua công viên bó vỉa đá granite cao 55cm.

- Bố trí các biển báo giao thông và sơn kẻ vạch trên các tuyến đường.

c) Thoát nước mưa:

Xây dựng hệ thống thoát nước mưa trong phạm vi đất công cộng, hạ tầng kỹ thuật đã được giao đất đợt 1, cụ thể:

- Cống thu gom nước mưa được bố trí chạy dọc theo các tuyến giao thông trong phạm vi đất hạ tầng kỹ thuật đã được giao đất đợt 1.

- Xây dựng hệ thống cống thoát nước mưa dọc trên vỉa hè; vật liệu bằng cống buy bê tông cốt thép đường kính từ D400 đến D2000; Hố ga thăm và giếng thu bằng bê tông cốt thép đá 1x2 C20 gồm 02 phần đúc sẵn và đổ tại chỗ; nắp bằng tấm đan bê tông cốt thép C20 (đối với hố ga bố trí trên vỉa hè) bằng gang (đối với hố ga dưới lòng đường). Cửa thu được thiết kế theo kiểu hàm ếch có lưới chắn rác bằng thép (hoặc gang đúc) và hệ thống ngăn mùi.

d) Thoát nước thải sinh hoạt:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải sinh hoạt nằm trong phạm vi đất công cộng, hạ tầng kỹ thuật đã được giao đất đợt 1. Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt bố trí đi riêng với hệ thống thoát nước mưa bằng HDPE đường kính từ D200-D500mm.

- Hướng thoát về Trạm xử lý đặt tại khu đất quy hoạch công viên cây xanh (gần cầu Hà Thanh 7). Hố ga thoát nước thải bằng bê tông cốt thép đá 1x2 C20 gồm 02 phần đúc sẵn và đổ tại chỗ.

đ) Cấp nước:

Xây dựng hệ cấp nước trong phạm vi đất công cộng, hạ tầng kỹ thuật đã được giao đất đợt 1, cụ thể:

- Xây dựng mạng lưới đường ống cấp nước sinh hoạt kết hợp với chữa cháy nằm trong phạm vi đất hạ tầng kỹ thuật đã được giao đất đợt 1, vật liệu bằng ống HDPE đường kính từ D63 đến D225.

- Nguồn nước: Dự trù lấy từ đường ống cấp nước sạch dọc tuyến Quốc lộ 19 mới của Nhà máy nước sạch Quy Nhơn (giai đoạn 1) đang đầu tư xây dựng.

e) Cấp điện, điện chiếu sáng:

Xây dựng hệ thống cấp điện, chiếu sáng hào kỹ thuật trong phạm vi đất công cộng, hạ tầng kỹ thuật đã được giao đất đợt 1, cụ thể:

- Cấp điện: Hệ thống đường dây điện trung, hạ thế; điện chiếu sáng đi ngầm trong hào kỹ thuật. Đèn chiếu sáng công cộng sử dụng công nghệ Led. Trạm biến áp cấp điện cho giai đoạn 1 của dự án bao gồm: 02 trạm T6 và T7 với công suất mỗi trạm 2x400kVA; 02 trạm T4 và T5, mỗi trạm 2x560kVA, 01 trạm T1: 1x560kVA. Dây dẫn cáp ngầm trung áp loại CXV/DSTA–W–3x240mm2 24KV.

- Điện chiếu sáng: Thiết kế lắp mới chiếu sáng các trục đường, khu vực cây xanh, giải phân cách bằng hệ thống đèn Led đặt trên cột thép, sử dụng cáp đi ngầm để cấp điện cho đèn đường.

- Bố trí đường đường dây trung thế, đường dây hạ hế trong hệ thống hào kỹ thuật đặt ngầm. Hào kỹ thuật được chia làm 02 loại gồm: Loại bố trí chạy dọc vỉa hè các tuyến đường và loại bố trí ngang qua các tuyến đường đấu nối vỉa hè còn lại. Hào kỹ thuật thiết kế với kết cấu bằng BTCT C20 đúc sẵn dạng 1 ngăn với chiều dài mỗi đốt 2m nắp hào kiểu âm dương bằng BTCT lắp ghép. Khoảng cách từ đỉnh nắp hào tới mặt vỉa hè không nhỏ hơn 0,3m tới mặt đường của xe chạy không nhỏ hơn 0,7m.

g) Thông tin liên lạc:

Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc trong phạm vi đất công cộng, hạ tầng kỹ thuật đã được giao đất đợt 1, cụ thể: Thiết kế đi ngầm trên vỉa hè dọc tuyến giao thông, lắp đặt tuyến ống nhựa xoắn có đường kính D105 đến D160 và hố ga cáp thông tin chờ sẵn. Bố trí các loại cáp thông tin trong hệ thống hào kỹ thuật đặt ngầm.

h) Cây xanh, công viên:

Xây dựng hệ thống cây xanh, công viên trong phạm vi đất công cộng, hạ tầng kỹ thuật đã được giao đất đợt 1, cụ thể:

- Trồng cây xanh trên vỉa hè, dải phân cách dọc theo các tuyến giao thông.

- Trong công viên bố trí thêm các loại cây lá màu, cỏ và các loại hoa.

3. Giấy tờ về đất đai:

- Quyết định số 3419/QĐ-UBND ngày 15/09/2023 của UBND tỉnh Bình Định về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 1) cho Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản 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

- Mảnh chỉnh lý khu đất số: 1618-2023 và 1619-2023 Hệ tọa độ VN2000, Múi chiếu 3^0, Kinh tuyến trục 108^0-15, Khu vực, Tờ bản đồ địa chính số 16, 17, 24, 54, 58; địa điểm: Xã Phước Thuận - Huyện Tuy Phước - Tỉnh Bình Định do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định lập ngày 16/8/2023.

4. Ghi nhận các công trình đã khởi công: Không có.

5. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 08/01/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc 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;

- Quyết định số 3105/QĐ-UBND ngày 31/7/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Quyết định số 3227/QĐ-UBND ngày 07/8/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Giấy phép cho Hoạt động liên quan đến đê điều số 141/GP-UBND ngày 08/11/2022 của UBND tỉnh;

- Giấy phép cho hoạt động liên quan đến đê điều số 141/GP-UBND ngày 03/12/2021 của UBND tỉnh và Giấy phép cho Hoạt động liên quan đến đê điều (gia hạn) số 141/GP-UBND ngày 08/11/2022 của UBND tỉnh;

- Văn bản số 3087/UBND-KT ngày 15/05/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc cho phép đấu nối giao thông vào tuyến Quốc lộ 19 mới của dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Công văn số 1767/SNN-TL ngày 04/8/2020 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc ý kiến về phương án hoàn trả tuyến đê Đông, lắp đặt cống thoát nước mưa và phương án xây dựng tuyến đường hiện hữu của Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Công văn số 2020/SNN-TL ngày 01/9/2020 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc ý kiến về phương án xây dựng tuyến đường dọc đê hiện hữu của Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy số 129/TD-PCCC ngày 05/6/2020 của Phòng Cảnh sát PC&CC và CNCH Công an tỉnh Bình Định;

- Văn bản số 377/SXD-HTKTTĐ ngày 18/8/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở các hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh;

- Văn bản số 507/SXD-HTKTTĐ ngày 27/10/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh;

- Công văn số 128/CTN-KT ngày 08/5/2020 của Công ty cổ phần Cấp thoát nước Bình Định về việc thỏa thuận điểm đấu nối cấp nước dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Công văn số 2294/BĐPC-KT ngày 14/5/2020 của Công ty Điện lực Bình Định về việc cấp điện cho dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Văn bản số 151/ĐLTP-KH-KT ngày 10/08/2021 của Điện lực Tuy Phước – Công ty Điện lực Bình Định về việc di dời tuyến điện 22Kv nhánh rẽ Phổ Trạch 4 và TBA Phổ Trạch 4 – XT481/PSO;

- Văn bản số 2712/BĐPC-KT ngày 21/5/2021 của Công ty Điện lực Bình Định về việc thỏa thuận thiết kế kỹ thuật công trình Khu Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh;

- Hồ sơ thiết kế BVTC Hạ tầng kỹ thuật đã được Sở Xây dựng thẩm định;

- Quyết định số 452/2020/PĐ-TK ngày 26/8/2020 của Công ty cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục: Đầu tư xây dựng phần Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh;

- Quyết định số 314/2023/PĐ-KTK ngày 07/9/2023 của Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Bản cam kết về việc bảo đảm an toàn cho công trình và công trình lân cận khi xây dựng của Chủ đầu tư;

- Biên bản kiểm tra thực địa dự án: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước; hạng mục: Công trình Hạ tầng kỹ thuật (Giai đoạn 1); địa điểm: Xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

6. Chủ đầu tư phải thực hiện đúng theo nội dung cấp phép, các yêu cầu tại trang 8 của Giấy phép xây dựng này và thực hiện các nội dung kiến nghị sau:

- Trong phạm vi giao đất theo Quyết định số 3419/QĐ-UBND ngày 15/09/2023 của UBND tỉnh Bình Định có hạng mục gia cố mái taluy đoạn 3, kết

cấu bằng bê tông cốt thép nhưng Chủ đầu tư không đề nghị cấp phép đợt này. Do đó, để đảm bảo phục vụ thi công đồng bộ và an toàn cho công trình, đề nghị Chủ đầu tư khẩn trương thực hiện cấp giấy phép xây dựng công trình đối với hạng mục này theo quy định. Đồng thời, để đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật toàn dự án và đồng bộ trong khai thác sử dụng, đề nghị Chủ đầu tư khẩn trương thực hiện các thủ tục về đất đai, cấp phép xây dựng đối với phần diện tích còn lại của dự án.

- Đề nghị Chủ đầu tư bố trí các giải pháp thi công đảm bảo các yêu cầu sau:

+ Đảm bảo khả năng thoát nước, tránh gây ngập cục bộ cho phạm vi dự án cũng như khu vực bên ngoài dự án;

+ Đảm bảo an toàn, tránh chồng lấn đối với phần diện tích dự án chưa được cấp phép.

+ Cao độ hoàn thiện các công trình hạ tầng kỹ thuật có sự chênh cao so với cao độ tự nhiên trung bình từ 4,3m đến 5,83m nên cần bổ sung biện pháp thi công đảm bảo không thi công ra ngoài phạm vi được cấp phép.

- Đối với các vị trí đấu nối giao thông, phạm vi thi công tiếp giáp với tuyến đường Quốc lộ 19 mới, đề nghị Chủ đầu tư thực hiện thủ tục đấu nối giao thông, cấp phép thiết kế đấu nối theo đúng quy định hiện hành và đảm bảo khả năng vận hành của các công trình hạ tầng kỹ thuật, thoát nước nằm trên tuyến đường Quốc lộ 19 mới.

- Các vị trí đấu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước thải chỉ là dự kiến nên trường hợp vị trí đấu nối thực tế có sự sai khác với hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng, đề nghị Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục cập nhật, điều chỉnh cho phù hợp.

7. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng công trình trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng./.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực 027688-04 Quyển số SCT/BS
TP.HCM, ngày 15-04-2024
VPCC. MAI VIỆT CƯỜNG
CÔNG CHỨNG VIÊN

Nơi nhận:
- Cty CP PTBĐS Phát Đạt;
- UBND huyện Tuy Phước;
- UBND xã Phước Thuận;
- Thanh tra Sở Xây dựng;
- Phòng QHKT;
- Lưu: VT, P.HTKT.

GIÁM ĐỐC

SỞ XÂY DỰNG

Trần Viết Bảo

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG MAI VIỆT CƯỜNG

Nguyễn Thanh Huyền

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.

2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.

3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.

4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.

5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

6. Chủ đầu tư, đơn vị thiết kế, thẩm tra thiết kế và thi công xây dựng công trình hoàn toàn chịu trách nhiệm các vấn đề liên quan đến quản lý chất lượng công trình, an toàn lao động, vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy và các quy định có liên quan khác; chịu sự quản lý trực tiếp và kiểm tra của chính quyền địa phương, thanh tra xây dựng; nếu vi phạm trật tự xây dựng sẽ xử lý theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

Bình Định, ngày ..... tháng ..... năm.....

GIÁM ĐỐC

BẢN SAO

UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bình Định, ngày 06 tháng 12 năm 2023

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số: 11 /GPXD

1. Cấp cho: Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

- Người đại diện: Bùi Quang Anh Vũ Chức vụ: Tổng Giám đốc.

- Địa chỉ liên hệ: Tầng 8 và 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Được phép xây dựng: San nền công trình thuộc phạm vi diện tích 98.699,8 m^2 (gồm: Phần diện tích đất ở 91.433,37m^2 và đất công trình công cộng: 7.266,43 m^2) đã được UBND tỉnh Bình Định giao đất tại Quyết định số 3419/QĐ-UBND ngày 15/09/2023 về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 1) cho Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản 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 và xây dựng tuyến đường N6, các công trình hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến đường N6 thuộc phạm vi đất công trình giao thông đã được UBND tỉnh Bình Định giao đất tại Quyết định số 3419/QĐ-UBND ngày 15/09/2023.

- Theo thiết kế bản vẽ thi công công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước do Công ty cổ phần IDECO Việt Nam lập (*Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00007118 do Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 26/6/2020, lĩnh vực hoạt động thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật hạng I).*

- Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế:

+ Chủ nhiệm đồ án thiết kế, chủ trì thiết kế hạng mục san nền, giao thông, cây xanh: Ông Phan Tô Anh Vũ có chứng chỉ hành nghề thiết kế xây dựng công trình giao thông (đường bộ) hạng I, số BXD-00040761 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 15/9/2018.

+ Chủ trì thiết kế hạng mục thoát nước mưa, thoát nước thải: Ông Phạm Xuân Trường có chứng chỉ hành nghề thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật hạng I, số BXD-00067092 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 29/7/2019.

+ Chủ trì thiết kế hạng mục cấp nước: Ông Trần Duy Hưng có chứng chỉ hành nghề thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng II, số HAP-00009433 do Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng cấp ngày 19/8/2019.

+ Chủ trì thiết kế hạng mục cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, hào kỹ thuật: Ông Bùi Văn Mai có chứng chỉ hành nghề thiết kế điện – cơ điện công trình hạng I, số BXD-00012497 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 24/11/2017.

- Đơn vị thẩm tra thiết kế: Công ty cổ phần Tư vấn Kỹ Nghệ Trí Việt có năng lực hoạt động xây dựng:

+ Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HCM-00009953 do Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/9/2019, lĩnh vực thẩm tra công trình hạ tầng kỹ thuật (cấp nước; thoát nước; hệ thống chiếu sáng công cộng; thông tin - truyền thông): Hạng II.

+ Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HCM-00009953 do Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/10/2019, lĩnh vực thẩm tra công trình giao thông (cầu, đường bộ), hạ tầng kỹ thuật (công viên cây xanh) hạng II.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế:

+ Chủ trì thẩm tra giao thông: Ông Nguyễn Hữu Tình có chứng chỉ hành nghề thiết kế kết cấu công trình giao thông cầu, đường bộ hạng I, số BXD-00000304 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 04/5/2022.

+ Chủ trì thẩm tra bộ môn cấp thoát nước: Ông Trần Minh Toán, chứng chỉ hành nghề Thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật, số KS-02193-03518 do Sở Xây dựng tỉnh Hà Giang cấp ngày 26/02/2016.

+ Chủ trì thẩm tra cơ điện: Ông Nguyễn Đình Hưng, có chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ - điện trình, số BXD-00000285 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 15/3/2019.

- Đơn vị thẩm định thiết kế cơ sở thuộc dự án: Sở Xây dựng Bình Định.

- Gồm các nội dung sau đây:

2.1. Vị trí xây dựng: Xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

2.2. Các công trình được phép xây dựng:

a) San nền: San nền công trình trong phần diện tích 98.699,8 m^2 (gồm: Phần diện tích đất ở 91.433,37m^2 và đất công trình công cộng: 7.266,43 m^2) được giao đất đợt 1 tại Quyết định số 3419/QĐ-UBND ngày 15/09/2023 của UBND tỉnh Bình Định. Cao độ san nền cao nhất +5,83, cao độ san nền thấp nhất là +4,3m; độ chặt san nền K=0,9.

b) Xây dựng tuyến đường N6 (đoạn từ nút 42 đến nút 44) và các công trình hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến nằm trong phần diện tích đất công trình giao thông đã được giao đất đợt 1 tại Quyết định số 3419/QĐ-UBND ngày 15/09/2023 của UBND tỉnh Bình Định:

- Xây dựng tuyến đường N6 với quy mô như sau:

+ Chiều rộng nền đường Bnền = 13m (trong đó: Bmặt = 7,0m; Bvỉa hè trái = 3m; Bvỉa hè phải = 3m).

+ Kết cấu mặt đường bằng bê tông nhựa.

+ Vỉa hè lát gạch terazo, bó vỉa bằng bê tông xi măng.

+ Bố trí các biển báo giao thông và sơn kẻ vạch trên các tuyến đường.

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa chạy dọc theo vỉa hè đường N6 với kết cấu như sau:

+ Cống thoát nước mưa được xây dựng bằng cống buy bê tông cốt thép đường kính từ D300 đến D400.

+ Hố ga thăm và giếng thu bằng bê tông cốt thép đá 1x2 C20 gồm 02 phần đúc sẵn và đổ tại chỗ; nắp bằng tấm đan bê tông cốt thép C20 (đối với hố ga bố trí trên vỉa hè). Cửa thu được thiết kế theo kiểu hàm ếch có lưới chắn rác và hệ thống ngăn mùi.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải sinh hoạt chạy dọc theo vỉa hè đường N6; hệ thống thoát nước thải sinh hoạt bố trí đi riêng với hệ thống thoát nước mưa bằng HDPE đường kính D200; hố ga thoát nước thải bằng bê tông cốt thép đá 1x2 C20.

- Xây dựng hệ cấp nước chạy dọc theo vỉa hè đường N6 bằng ống HDPE đường kính từ D63 đến D110.

- Xây dựng hệ thống cấp điện, chiếu sáng, hào kỹ thuật chạy dọc theo vỉa hè đường N6 với quy mô như sau:

+ Hệ thống đường dây hạ thế; điện chiếu sáng đi ngầm trong hào kỹ thuật.

+ Điện chiếu sáng bằng hệ thống đèn Led đặt trên cột thép, sử dụng cáp đi ngầm để cấp điện cho đèn đường.

+ Bố trí đường dây hạ hế trong hệ thống hào kỹ thuật đặt ngầm. Hào kỹ thuật được chia làm 02 loại gồm: Loại bố trí chạy dọc vỉa hè tuyến đường và loại bố trí ngang qua các tuyến đường đấu nối vỉa hè còn lại. Hào kỹ thuật thiết kế với kết cấu bằng BTCT C20 đúc sẵn dạng 1 ngăn với chiều dài mỗi đốt 2m nắp hào kiểu âm dương bằng BTCT lắp ghép. Khoảng cách từ đỉnh nắp hào tới mặt vỉa hè không nhỏ hơn 0,3m, tới mặt đường của xe chạy không nhỏ hơn 0,7m.

- Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc (đoạn từ nút 42 đến nút 44) trong phần diện tích đất công trình giao thông đã được giao đất đợt 1 tại Quyết định số 3419/QĐ-UBND ngày 15/09/2023. Thiết kế đi ngầm trên vỉa hè dọc tuyến giao thông, lắp đặt tuyến ống nhựa xoắn có đường kính D110/90. Bố trí các loại cáp thông tin trong hệ thống hào kỹ thuật đặt ngầm.

- Trồng cây xanh trên vỉa hè đường N6.

3. Giấy tờ về đất đai:

- Quyết định số 3419/QĐ-UBND ngày 15/09/2023 của UBND tỉnh Bình Định về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 1) cho Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản 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

- Mảnh chỉnh lý khu đất số: 1618-2023 và 1619-2023 Hệ tọa độ VN2000, Múi chiếu 3^0, Kinh tuyến trục 108^0-15, Khu vực, Tờ bản đồ địa chính số 16, 17, 24, 54, 58; địa điểm: Xã Phước Thuận - Huyện Tuy Phước - Tỉnh Bình Định do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định lập ngày 16/8/2023.

4. Ghi nhận các công trình đã khởi công: Trong phạm vi đề nghị cấp phép đợt này không có công trình đã khởi công.

5. Văn bản pháp lý:

- Văn bản số 5373/BXD-HĐXD ngày 23/11/2023 về việc hướng dẫn về giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp phép xây dựng;

- Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 08/01/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc 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;

- Quyết định số 3105/QĐ-UBND ngày 31/7/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Quyết định số 3227/QĐ-UBND ngày 07/8/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Văn bản số 3087/UBND-KT ngày 15/05/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc cho phép đấu nối giao thông vào tuyến Quốc lộ 19 mới của dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Công văn số 1767/SNN-TL ngày 04/8/2020 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc ý kiến về phương án hoàn trả tuyến đê Đông, lắp đặt cống thoát nước mưa và phương án xây dựng tuyến đường hiện hữu của Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Công văn số 2020/SNN-TL ngày 01/9/2020 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc ý kiến về phương án xây dựng tuyến đường dọc đê hiện hữu của Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy số 129/TD-PCCC ngày 05/6/2020 của Phòng Cảnh sát PC&CC và CNCH Công an tỉnh Bình Định;

- Văn bản số 377/SXD-HTKTTĐ ngày 18/8/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở các hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh;

- Văn bản số 507/SXD-HTKTTĐ ngày 27/10/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh;

- Công văn số 128/CTN-KT ngày 08/5/2020 của Công ty cổ phần Cấp thoát nước Bình Định về việc thỏa thuận điểm đấu nối cấp nước dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Công văn số 2294/BĐPC-KT ngày 14/5/2020 của Công ty Điện lực Bình Định về việc cấp điện cho dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Văn bản số 151/ĐLTP-KH-KT ngày 10/08/2021 của Điện lực Tuy Phước – Công ty Điện lực Bình Định về việc di dời tuyến điện 22Kv nhánh rẽ Phổ Trạch 4 và TBA Phổ Trạch 4 – XT481/PSO;

- Văn bản số 2712/BĐPC-KT ngày 21/5/2021 của Công ty Điện lực Bình Định về việc thỏa thuận thiết kế kỹ thuật công trình Khu Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh;

- Hồ sơ thiết kế BVTC Hạ tầng kỹ thuật đã được Sở Xây dựng thẩm định;

- Quyết định số 452/2020/PĐ-TK ngày 26/8/2020 của Công ty cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục: Đầu tư xây dựng phần Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh;

- Quyết định số 314/2023/PĐ-KTK ngày 07/9/2023 của Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Bản cam kết về việc bảo đảm an toàn cho công trình và công trình lân cận khi xây dựng của Chủ đầu tư;

- Biên bản kiểm tra thực địa dự án: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước; hạng mục: San nền và tuyến đường N6 (từ nút 42 đến nút 44); địa điểm: Xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

6. Chủ đầu tư phải thực hiện đúng theo nội dung cấp phép, các yêu cầu tại trang 7 của Giấy phép xây dựng này và thực hiện các nội dung kiến nghị sau:

- Chủ đầu tư có trách nhiệm xác định vị trí, ranh giới công trình đề nghị cấp phép xây dựng đúng theo ranh giới khu đất được giao tại Quyết định số 3419/QĐ-UBND ngày 15/09/2023 của UBND tỉnh Bình Định.

- Trong phạm vi giao đất theo Quyết định số 3419/QĐ-UBND ngày 15/09/2023 của UBND tỉnh Bình Định có hạng mục gia cố mái taluy đoạn 3, kết cấu bằng bê tông cốt thép nhưng Chủ đầu tư không đề nghị cấp phép đợt này. Do đó, để đảm bảo phục vụ thi công đồng bộ và an toàn cho công trình, đề nghị Chủ đầu tư khẩn trương thực hiện cấp giấy phép xây dựng công trình đối với

hạng mục này theo quy định. Đồng thời, để đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật toàn dự án và đồng bộ trong khai thác sử dụng, đề nghị Chủ đầu tư khẩn trương thực hiện các thủ tục về đất đai, cấp phép xây dựng đối với phần diện tích còn lại của dự án.

- Đề nghị Chủ đầu tư bố trí các giải pháp thi công đảm bảo các yêu cầu sau:

+ Đảm bảo khả năng thoát nước, tránh gây ngập cục bộ cho phạm vi dự án cũng như khu vực bên ngoài dự án.

+ Đảm bảo an toàn, tránh chồng lấn đối với phần diện tích dự án chưa được cấp phép.

+ Cao độ hoàn thiện các công trình hạ tầng kỹ thuật có sự chênh cao so với cao độ tự nhiên trung bình từ 4,3m đến 5,83m nên cần bổ sung biện pháp thi công đảm bảo không thi công ra ngoài phạm vi được cấp phép.

- Đối với các vị trí đấu nối giao thông, phạm vi thi công tiếp giáp với tuyến đường Quốc lộ 19 mới, đề nghị Chủ đầu tư thực hiện thủ tục đấu nối giao thông, cấp phép thiết kế đấu nối theo đúng quy định hiện hành và đảm bảo khả năng vận hành của các công trình hạ tầng kỹ thuật, thoát nước nằm trên tuyến đường Quốc lộ 19 mới.

7. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng công trình trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng./.

Nơi nhận:
- Cty CP PTBĐS Phát Đạt;
- UBND huyện Tuy Phước;
- UBND xã Phước Thuận;
- Thanh tra Sở Xây dựng;
- Phòng QHKT;
- Lưu: VT, P.HTKT.

GIÁM ĐỐC

SỞ XÂY DỰNG TỈNH BÌNH ĐỊNH

Trần Viết Bảo

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực 12768904
Số chứng thực 15-04-2024 Quyển số SCT/BS
Tp.HCM, ngày
VPCC. MAI VIỆT CƯỜNG
CÔNG CHỨNG VIÊN

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG MAI VIỆT CƯỜNG

Nguyễn Thanh Huyền

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.

2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.

3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.

4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.

5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

6. Chủ đầu tư, đơn vị thiết kế, thẩm tra thiết kế và thi công xây dựng công trình hoàn toàn chịu trách nhiệm các vấn đề liên quan đến quản lý chất lượng công trình, an toàn lao động, vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy và các quy định có liên quan khác; chịu sự quản lý trực tiếp và kiểm tra của chính quyền địa phương, thanh tra xây dựng; nếu vi phạm trật tự xây dựng sẽ xử lý theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

Bình Định, ngày ..... tháng ..... năm.....

GIÁM ĐỐC

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày.....tháng.....năm.....

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THỎA THUẬN VAY TIỀN
Số: 052024/TTVT/PĐ-NM

Thỏa thuận vay tiền (gọi tắt là "**Thỏa thuận**") này được lập ngày 01 tháng 02 năm 2024 (gọi tắt là "**Ngày ký kết**") tại TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam, bởi và giữa:

(1) **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số : 0303493756 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13/09/2004

Địa chỉ : 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện : **Ông NGUYỄN VĂN ĐẠT - Chủ tịch HĐQT**

(Sau đây gọi là "**Bên cho vay**")

(2) **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN NGÔ MÂY**

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số : 4101553978 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 19/11/2019

Địa chỉ : Số 01 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành Phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

Đại diện : **Bà TRẦN THỊ HƯỜNG – Chủ tịch HĐQT**

(Sau đây gọi là "**Bên vay**")

TRÊN CƠ SỞ

(A) Bên cho vay đồng ý cấp cho Bên vay một Khoản vay (như được định nghĩa dưới đây);

(B) Các Bên (như được định nghĩa dưới đây) mong muốn ký kết Thỏa thuận này để ghi nhận các điều khoản và điều kiện của Khoản vay.

NAY Các Bên theo đây Thỏa thuận như sau:

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA

Khi được sử dụng trong Thỏa thuận này, các thuật ngữ sau đây sẽ có nghĩa như sau:

"**Bên cho vay**" có nghĩa như được quy định trong phần giới thiệu của Thỏa thuận này.

"**Bên vay**" có nghĩa như được quy định trong phần giới thiệu của Thỏa thuận này.

"**Các Bên**" có nghĩa là Bên cho vay và Bên vay và "**Bên**" có nghĩa là bất kỳ bên nào trong số Các Bên đó.

"**Đồng**" hoặc "**VNĐ**" có nghĩa là đồng tiền tệ hợp pháp của Việt Nam.

"**Thỏa thuận**" có nghĩa là Thỏa thuận vay tiền này.

"**Khoản vay**" có nghĩa như được quy định trong Mục 2. 1.

"**Thời hạn cho vay**" có nghĩa như được quy định tại Mục 2.3.

"Ngày làm việc" có nghĩa là ngày mà ngân hàng mở cửa làm việc tại Việt Nam, và ngoại trừ Thứ Bảy và Chủ Nhật.

"Văn bản quy phạm pháp luật" có nghĩa là bất kỳ văn kiện nào được quy định tại Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 được Quốc hội Việt Nam thông qua ngày 22 tháng 6 năm 2015.

ĐIỀU 2. KHOẢN VAY, MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG

2.1 Khoản vay

Theo các điều khoản và điều kiện của Thỏa thuận này, Bên cho vay đồng ý cấp cho Bên vay Khoản vay với tổng số tiền tối đa là: **400.000.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Bốn trăm tỷ đồng)* **("Khoản vay")**.

2.2 Ngày cho vay

Khoản vay sẽ được Bên cho vay chuyển vào tài khoản của Bên vay tùy theo nhu cầu sử dụng của Bên B mà Bên B sẽ báo trước cho Bên A 7 (bảy) ngày làm việc.

2.3 Thời hạn cho vay

Thời hạn cho vay: 05 (năm) năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên.

2.4 Lãi suất cho vay

Lãi suất cho vay: 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.

2.5 Thông tin tài khoản nhận tiền của Bên vay:

- Tên tài khoản: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Ngô Mây
- Số tài khoản: 133 005 4421
- Tại: Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Nhà Bè, TP.HCM

2.6 Thông tin tài khoản nhận tiền của Bên cho vay:

- Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt
- Số tài khoản: 1330002484
- Tại: Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Nhà Bè, TP.HCM

2.7 Mục đích sử dụng Khoản vay

Thực hiện đầu tư xây dựng và phát triển Trung Tâm Thương mại Dịch Vụ Khách Sạn Cao Cấp (Khách sạn 5 sao).

Địa điểm thực hiện Dự án: Số 01 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành Phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

ĐIỀU 3. THANH TOÁN GỐC VÀ LÃI

3.1 Trả nợ gốc

- Bên vay có thể thực hiện việc hoàn trả nợ gốc thành nhiều đợt theo khả năng tài chính của Bên vay nhưng không được kéo dài quá thời gian quy định nêu tại Khoản 2.3 Điều 2.
- Trong trường hợp Bên cho vay có yêu cầu nhận lại toàn bộ hoặc một phần Khoản vay trước hạn, Bên cho vay phải báo trước cho Bên vay 30 (ba mươi) ngày để Bên vay thu xếp tài chính.

3.2 Trả nợ lãi

- Bên vay trả nợ lãi định kỳ hàng quý theo yêu cầu và thông báo của Bên cho vay;
- Tiền lãi của mỗi quý sẽ được Bên vay thanh toán trong vòng 03 (ba) tháng kể từ ngày đầu tiên của quý tiếp theo.
- Khi Bên vay chuyển tiền cho Bên cho vay thì ưu tiên thanh toán lãi định kỳ trước, số tiền còn lại sẽ tính vào tiền trả nợ gốc.

ĐIỀU 4. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

4.1 Sửa đổi Thỏa thuận

Mọi điều khoản hoặc quy định của Thỏa thuận này chỉ có thể được sửa đổi hoặc thay đổi khi việc sửa đổi hoặc thay đổi đó được lập thành văn bản và được Các Bên ký kết.

4.2 Chuyển giao

Mỗi Bên không được bán, chuyển nhượng, chuyển giao hay định đoạt các nghĩa vụ, trách nhiệm, quyền và lợi ích của mình theo Thỏa thuận này nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên kia.

4.3 Luật điều chỉnh; Cơ quan giải quyết tranh chấp

Thỏa thuận này và các quyền và nghĩa vụ theo Thỏa thuận này được giải thích và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam. Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan tới Thỏa thuận này, kể cả bất kỳ vấn đề nào về việc tồn tại, hiệu lực hoặc chấm dứt của Thỏa thuận này, sẽ được đưa ra và giải quyết tại các tòa án có thẩm quyền của Việt Nam.

4.4 Ngôn ngữ; Các bản gốc

Thỏa thuận này được lập thành 02 (hai) bản gốc có hiệu lực pháp lý như nhau. Mỗi Bên giữ 01 (một) bản để thực hiện.

4.5 Ngày hiệu lực và chấm dứt

Thỏa thuận này có hiệu lực kể từ Ngày ký kết cho đến khi toàn bộ nghĩa vụ của Bên vay theo Thỏa thuận này đã được thực hiện và thanh toán toàn bộ cho Bên cho vay.

ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG, đại diện hợp pháp của các bên đã cùng nhau ký kết Thỏa thuận này vào ngày nêu tại trang đầu tiên của Thỏa thuận này.

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT	CÔNG TY CP ĐT BẤT ĐỘNG SẢN NGÔ MÂY
M.S.D.N: 0303493756 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	M.S.D.N: 4101553978 - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN NGÔ MÂY - TỈNH BÌNH ĐỊNH
NGUYỄN VĂN ĐẠT	TRẦN THỊ HƯỜNG

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
TỈNH BÌNH ĐỊNH
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN

Mã số doanh nghiệp: 4101553978

Đăng ký lần đầu: ngày 19 tháng 11 năm 2019

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN NGÔ MÂY

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: NGO MAY REAL ESTATE INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Tên công ty viết tắt: NGO MAY JSC

2. Địa chỉ trụ sở chính

Số 01 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam

Điện thoại: Fax:

Email: Website:

3. Vốn điều lệ

Vốn điều lệ: 1.120.500.000.000 đồng.

Bằng chữ: Một nghìn một trăm hai mươi tỷ năm trăm triệu đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 112.050.000

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: TRẦN THỊ HƯỜNG Giới tính: *Nữ*

Chức danh: *Chủ tịch hội đồng quản trị*

Sinh ngày: *25/11/1961* Dân tộc: *Kinh* Quốc tịch: *Việt Nam*

Loại giấy tờ chứng thực cá nhân: *Chứng minh nhân dân*

Số giấy chứng thực cá nhân: *024549778*

Ngày cấp: *24/08/2006* Nơi cấp: *Công an Thành phố Hồ Chí Minh*

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: *75 Đường Số 10, Cư Xá Đài Ra-đa Phú Lâm, Phường 13, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*

Chỗ ở hiện tại: *17 Đường Số 12 Khu Đô Thị Mới Him Lam, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực 01231 Quyển số: 01 SCT/BS
Ngày: 15-04-2024
CÔNG CHỨNG VIÊN
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC

Nguyễn Thị Oanh

TRƯỞNG PHÒNG

PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

Hồ Kim Hạnh

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
TỈNH BÌNH ĐỊNH
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN

Mã số doanh nghiệp: 4101553978

Đăng ký lần đầu: ngày 19 tháng 11 năm 2019

Đăng ký thay đổi lần thứ: 2, ngày 27 tháng 04 năm 2022

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN NGÔ MÂY

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: NGO MAY REAL ESTATE INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Tên công ty viết tắt: NGO MAY JSC

2. Địa chỉ trụ sở chính

Số 01 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam

Điện thoại: *02563 - 646876* Fax:

Email: Website:

3. Vốn điều lệ

Vốn điều lệ: 1.120.500.000.000 đồng

Bằng chữ: Một nghìn một trăm hai mươi tỷ năm trăm triệu đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 112.050.000

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: TRẦN THỊ HƯỜNG Giới tính: *Nữ*

Chức danh: Chủ tịch hội đồng quản trị

Sinh ngày: *25/11/1961* Dân tộc: *Kinh* Quốc tịch: *Việt Nam*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Thẻ căn cước công dân*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *051161009721*

Ngày cấp: *07/11/2021* Nơi cấp: *Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội*

Địa chỉ thường trú: *75 Đường Số 10, Cư Xá Đài Ra-đa Phú Lâm, Phường 13, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *17 Đường Số 12 Khu Đô Thị Mới Him Lam, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực: 0 1 2 3 29 Quyển số: 01/2024/SCT/CC

Ngày: 15-04-2024

CÔNG CHỨNG VIÊN

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC

Nguyễn Thị Oanh

TRƯỞNG PHÒNG

PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

Hồ Kim Hạnh

UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH
SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: 0670213787

Chứng nhận lần đầu: Ngày 28 tháng 8 năm 2020

Chứng nhận thay đổi lần thứ 1: Ngày 21 tháng 02 năm 2022

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 46/2017/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh Bình Định quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức bộ máy của Sở Kế hoạch và Đầu tư;

Căn cứ văn bản đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Ngô Mây nộp ngày 11/02/2022;

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ TỈNH BÌNH ĐỊNH

Chứng nhận dự án đầu tư: **CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ VÀ KHÁCH SẠN CAO CẤP**

Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0670213787 do Sở Kế hoạch và đầu tư Bình định cấp ngày lần đầu ngày 28/8/2020;

Được đăng ký điều chỉnh: Tên, quy mô, tổng vốn đầu tư và tiến độ thực hiện dự án;

Nhà đầu tư: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN NGÔ MÂY**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4101553978 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Bình Định cấp lần đầu ngày 19/11/2019;

Địa chỉ trụ sở chính: Số 01 Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, Việt Nam;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Hường;

Sinh ngày: 25/11/1961; Quốc tịch: Việt Nam;

Chứng minh nhân dân số: 024549778 cấp ngày 24/08/2006, tại Công an thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ thường trú tại: 75 đường Số 10, Cư xá Đài Ra-đa Phú Lâm, phường 13, quận 6, thành phố Hồ Chí Minh;

Chỗ ở hiện nay tại: 17 đường Số 12 Khu đô thị mới Him Lam, phường Tân Hưng, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh;

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Đăng ký thực hiện dự án đầu tư với nội dung như sau:

Điều 1: Nội dung dự án đầu tư

1. Tên dự án đầu tư: **TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ KHÁCH SẠN CAO CẤP (KHÁCH SẠN 5 SAO)**

2. Mục tiêu dự án: Xây dựng khách sạn cao cấp kết hợp thương mại dịch vụ.

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC
1	Xây dựng khách sạn cao cấp kết hợp thương mại dịch vụ.	6810
		5510
		5610

3. Quy mô dự án: Gồm 02 khu, cụ thể:

+ Khu A: Căn hộ du lịch kết hợp thương mại dịch vụ với 39 tầng nổi và 03 tầng hầm với 864 căn hộ.

+ Khu B: Khách sạn 05 sao kết hợp thương mại dịch vụ với 38 tầng nổi và 03 tầng hầm với 362 phòng.

3. Địa điểm thực hiện dự án: Số 01 Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

4. Diện tích mặt đất: 5.246 m^2.

5. Tổng vốn đầu tư của dự án: 1.726.417.964.000 VNĐ (Một nghìn bảy trăm hai mươi sáu tỷ bốn trăm mười bảy triệu chín trăm sáu mươi bốn nghìn đồng).

6. Thời hạn hoạt động của dự án: Đến ngày 20/9/2069, theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất..

7. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư:

Tháng 11/2021: Hoàn thành các thủ tục đầu tư.

Tháng 06/2022: Khởi công xây dựng công trình.

Tháng 03/2024: Hoàn thành toàn bộ công trình và đi vào hoạt động.

Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

Thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 3: Các quy định đối với nhà đầu tư thực hiện dự án

- Nhà đầu tư khi triển khai thực hiện dự án đầu tư phải theo đúng mục tiêu, nội dung, tiến độ cam kết và các quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; tuân theo quy định của pháp luật về xây dựng, đất đai, môi trường, lao động, phòng chống cháy nổ, an toàn lao động và quy định có liên quan trong quá trình thực hiện dự án đầu tư.

- Nhà đầu tư định kỳ hàng quý, năm báo cáo tình hình thực hiện dự án theo Điểm a, Khoản 2, Điều 72 của Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020.

Điều 4: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0670213787 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 28/8/2020.

Điều 5: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 02 *(hai)* bản gốc; 01 bản cấp cho nhà đầu tư và 01 bản lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư; sao gửi các Sở: Du lịch, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Cục Thuế tỉnh; Văn phòng UBND tỉnh; UBND thành phố Quy Nhơn./.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 012248 quyển số: 01 SCT/BS
Ngày: 15-04-2024
CÔNG CHỨNG VIÊN
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC
Vũ Thu Hải

Nơi nhận:
- Như Điều 5;
- Lưu: TTXT.

GIÁM ĐỐC

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

Nguyễn Thành Hải

UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bình Định, ngày 02 tháng 06 năm 2022

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số: 11 /GPXD

1. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Ngô Mây.

- Địa chỉ liên hệ: Số 01 Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

2. Được phép xây dựng công trình theo giai đoạn: 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).

- Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp I.

- Đơn vị thiết kế kiến trúc: Công ty TNHH GSASTUDIO (Mã số chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00014178).

+ Chủ nhiệm thiết kế: Ông Nguyễn Lê Thế Vinh (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00079281).

+ Chủ trì bộ môn kiến trúc: Ông Nguyễn Anh Tuấn Hùng (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00079280).

- Đơn vị thiết kế kết cấu: Công ty TNHH Một Thành Viên Kỹ thuật & Công nghệ Xây dựng ACONS (Mã số chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002337).

+ Chủ trì thiết kế: Ông Phan Tá Lệ (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00112610).

- Đơn vị thiết kế cơ điện: Công ty TNHH Meinhardt Engineers (Mã số chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002568).

+ Chủ nhiệm thiết kế, chủ trì bộ môn cấp thoát nước: Ông Nguyễn Mạnh Hùng (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00063881).

+ Chủ trì bộ môn điện: Ông Lê Văn Huy (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00097771).

+ Chủ trì bộ môn điều hòa không khí, thông gió: Ông Nguyễn Danh Hải (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00024166).

- Đơn vị thẩm tra thiết kế: Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng (Mã số chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001977).

+ Chủ trì thẩm tra kiến trúc: Bà Đoàn Thị Miên (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00010638).

+ Chủ trì thẩm tra kết cấu: Ông Nguyễn Đình Dinh (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00010646).

- Cơ quan thẩm định: Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu A thuộc dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao) tại Kết quả thẩm định số 127/HĐXD-QLTK ngày 20/5/2022.

- Vị trí xây dựng: Thửa đất số 120, tờ bản đồ số 07, số 01 Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Diện tích khu đất: 5.246m^2.

*** Giai đoạn 1:** Được phép xây dựng phần cọc và tường vây của Khu A - Căn hộ du lịch kết hợp thương mại dịch vụ, bao gồm:

+ Phần cọc khoan nhồi BTCT tiết diện D1.200mm và D1.500mm, chiều dài cọc khoảng 69,6m so với mặt đất tự nhiên theo mặt bằng cọc tỷ lệ 1/100 (Theo bản vẽ phần kết cấu số NM-AC-S201, NM-AC-S202, NM-AC-S203 đã được thẩm tra, phê duyệt);

+ Phần tường vây BTCT dày 800mm, sâu khoảng 40m (Ranh giới, vị trí tường vây được xác định theo bản vẽ phần kết cấu số NM-AC-S101, bản vẽ phần kiến trúc số A-DD-A1202 đã được thẩm tra, phê duyệt, đảm bảo nằm trong ranh giới khu đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

3. Giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 829362, số vào sổ cấp GCN: CT10229 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 24/12/2019.

4. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 3580/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết chỉnh trang đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đất số 01 Ngô Mây và khu đất liền kề tại phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn;

- Quyết định số 690/QĐ-UBND ngày 06/3/2018 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chỉnh trang đô thị Khu đất số 01 Ngô Mây và khu vực liền kề;

- Quyết định số 3396/QĐ-UBND ngày 20/9/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn;

- Quyết định số 4474/QĐ-UBND ngày 02/12/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc thay đổi pháp nhân nhà đầu tư thực hiện dự án tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn;

- Quyết định phê duyệt phương án kiến trúc số 1811/2021/NM-KT ngày 18/11/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây;

- Văn bản số 7213/UBND-KT ngày 12/11/2021 của UBND tỉnh Bình Định về việc phương án thiết kế kiến trúc công trình tại khu đất số 01, đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn;

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Mã số dự án 0670213787 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 28/8/2020, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 21/02/2022;

- Quyết định số 1369/QĐ-UBND ngày 27/4/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao) của Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Ngô Mây;

- Văn bản số 5801/BĐPC-KT ngày 12/11/2020 của Công ty Điện lực Bình Định về việc đấu nối điện phục vụ dự án Công trình thương mại dịch vụ và khách sạn cao cấp tại khu đất số 01 đường Ngô Mây;

- Văn bản số 357/CTN-KT ngày 10/11/2020 của Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Bình Định về việc thỏa thuận vị trí đấu nối cấp nước sinh hoạt cho dự án: Công trình Thương mại dịch vụ và Khách sạn cao cấp tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn;

- Văn bản số 3716/UBND-ĐT ngày 17/11/2020 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc chấp thuận xây dựng công trình thiết yếu trong phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ với công trình Đấu nối hệ thống thoát nước của dự án Thương mại dịch vụ và Khách sạn cao cấp tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ vào hệ thống thoát nước đô thị của thành phố Quy Nhơn;

- Văn bản số 3717/UBND-ĐT ngày 17/11/2020 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc chấp thuận xây dựng công trình thiết yếu trong phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ với công trình Đấu nối hệ thống giao thông của dự án Thương mại dịch vụ và Khách sạn cao cấp tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ vào hệ thống đường giao thông đô thị của thành phố Quy Nhơn;

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 095/2021VKH/03 ngày 24/5/2022 của Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng về việc kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế kỹ thuật hạng mục Khu A – Căn hộ du lịch dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao) tại số 01 đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn.

- Văn bản số 20/TC-QC ngày 14/01/2020 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

- Văn bản số 877/PCCC&CHCN-P4 ngày 26/4/2022 của Cục Cảnh sát PCCC và CHCN góp ý về PCCC đối với hồ sơ thiết kế cơ sở dự án.

- Quyết định số 12/2022/NM-TK ngày 26/5/2022 của Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Ngô Mây về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục phần 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).

5. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng công trình trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp. Trước thời điểm giấy phép xây dựng hết hiệu lực khởi công xây dựng, nếu công trình chưa được khởi công thì chủ đầu tư phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng./.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 01253.4 Quyển số: 01 SCT/BS
Ngày 15-01-2024
CÔNG CHỨNG VIÊN
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC

GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:
- Chủ đầu tư (bản chính);
- UBND thành phố Quy Nhơn;
- UBND phường Nguyễn Văn Cừ;
- Thanh tra Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, P. QH-KT. Tài

(bản ký số)

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC

SỞ XÂY DỰNG TỈNH BÌNH ĐỊNH

Trần Viết Bảo

Nguyễn Thị Oanh

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.

2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.

3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.

4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.

5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

6. Các lưu ý: Chủ đầu tư căn cứ hạng mục cọc và tường vây trong hồ sơ thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng kèm theo Văn bản số 127/HĐXD-QLTK ngày 20/5/2022 và hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của hạng mục cọc và tường vây đã được thẩm tra, phê duyệt để triển khai các bước tiếp theo phù hợp các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

Bình Định, ngày ..... tháng ..... năm.....

GIÁM ĐỐC

UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bình Định, ngày 19 tháng 08 năm 2022

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số: 14 /GPXD

1. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Ngô Mây.

- Địa chỉ liên hệ: Số 01 Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

2. Được phép xây dựng công trình theo giai đoạn: Giai đoạn 2 gồm Phần ngầm (hạng mục móng và tầng hầm) và phần thân 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).

- Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp I.

- Đơn vị thiết kế kiến trúc: Công ty TNHH GSASTUDIO (Mã số chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00014178).

+ Chủ nhiệm thiết kế: Ông Nguyễn Lê Thế Vinh (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00079281).

+ Chủ trì bộ môn kiến trúc: Ông Nguyễn Anh Tuấn Hùng (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00079280).

- Đơn vị thiết kế kết cấu: Công ty TNHH Một Thành Viên Kỹ thuật & Công nghệ Xây dựng ACONS (Mã số chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002337).

+ Chủ trì thiết kế: Ông Phan Tá Lệ (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00112610).

- Đơn vị thiết kế cơ điện: Công ty TNHH Meinhardt Engineers (Mã số chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002568).

+ Chủ nhiệm thiết kế, chủ trì bộ môn cấp thoát nước: Ông Nguyễn Mạnh Hùng (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00063881).

+ Chủ trì bộ môn điện: Ông Lê Văn Huy (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00097771).

+ Chủ trì bộ môn điều hòa không khí, thông gió: Ông Nguyễn Danh Hải (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00024166).

- Đơn vị thẩm tra thiết kế: Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng (Mã số chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001977).

+ Chủ trì thẩm tra kiến trúc: Bà Đoàn Thị Miên (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00010638).

+ Chủ trì thẩm tra kết cấu: Ông Nguyễn Đình Dinh (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00010646).

- Cơ quan thẩm định: Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu A thuộc dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao) tại Kết quả thẩm định số 127/HĐXD-QLTK ngày 20/5/2022.

- Vị trí xây dựng: Thửa đất số 120, tờ bản đồ số 07, số 01 Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Diện tích khu đất: 5.246m^2.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Khoảng lùi khối đế công trình (cao 02 tầng, chiều cao khoảng 12,35m) so với đường Ngô Mây và hẻm Ngô Mây là 4,0m.

+ Khoảng lùi khối tháp từ tầng 3 trở lên so với đường Ngô Mây và hẻm Ngô Mây là 6,0m.

+ Khoảng lùi so với ranh đất phía Đông Nam (khu dân cư) là 4,0m.

+ Khoảng cách so với công trình dự kiến thuộc khu B (khu khách sạn) tối thiểu 15m.

- Mật độ xây dựng: 27,68%.

- Hệ số sử dụng đất: 10,43 lần.

*** Các nội dung được cấp phép xây dựng giai đoạn 2:** Phần móng, tầng hầm và phần thân của Khu A – Căn hộ du lịch kết hợp thương mại dịch vụ, bao gồm:

- Phần móng sử dụng móng cọc khoan nhồi BTCT (Theo bản vẽ phần kết cấu số NM-AC-S401, NM-AC-S501.A đã được thẩm tra, phê duyệt).

- Phần tầng hầm:

+ Số tầng hầm: 03 tầng.

+ Cốt sàn xây dựng tầng hầm 01: thấp hơn cốt vỉa hè 5,0m. (*).

(*) Chủ đầu tư phải lắp đặt hệ thống gara cơ khí tuân thủ theo hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu A thuộc dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao) đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định tại Kết quả thẩm định số 127/HĐXD-QLTK ngày 20/5/2022.

+ Chiều sâu công trình: -15,7m (tính từ cao độ vỉa hè đến sàn tầng hầm 03).

+ Sàn đáy hầm 3 dày 800mm, sàn hầm 1 và 2 dày 300mm.

- Phần thân:

+ Cốt sàn xây dựng tầng 1: cao hơn cốt vỉa hè: 0,5m.

+ Diện tích xây dựng: 1.452m^2.

+ Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình): 54.738m^2.

- Số tầng: 03 tầng hầm + 39 tầng nổi + 01 tầng tum.

- Chiều cao công trình: 149,95m.

- Tổng số căn hộ du lịch: 864 căn.

3. Giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 829362, số vào sổ cấp GCN: CT10229 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 24/12/2019.

4. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 3580/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết chỉnh trang đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đất số 01 Ngô Mây và khu đất liền kề tại phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn.

- Quyết định số 690/QĐ-UBND ngày 06/3/2018 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chỉnh trang đô thị Khu đất số 01 Ngô Mây và khu vực liền kề.

- Quyết định số 3396/QĐ-UBND ngày 20/9/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn.

- Quyết định số 4474/QĐ-UBND ngày 02/12/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc thay đổi pháp nhân nhà đầu tư thực hiện dự án tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn.

- Quyết định phê duyệt phương án kiến trúc số 1811/2021/NM-KT ngày 18/11/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây.

- Văn bản số 7213/UBND-KT ngày 12/11/2021 của UBND tỉnh Bình Định về phương án thiết kế kiến trúc công trình tại khu đất số 01, đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn.

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Mã số dự án 0670213787 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 28/8/2020, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 21/02/2022.

- Quyết định số 1369/QĐ-UBND ngày 27/4/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao) của Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Ngô Mây.

- Văn bản số 5801/BĐPC-KT ngày 12/11/2020 của Công ty Điện lực Bình Định về việc đấu nối điện phục vụ dự án Công trình thương mại dịch vụ và khách sạn cao cấp tại khu đất số 01 đường Ngô Mây.

- Văn bản số 2692/BĐPC-KT ngày 02/06/2022 của Công ty Điện lực Bình Định về việc cấp điện phục vụ dự án Công trình thương mại dịch vụ và khách sạn cao cấp số 01 Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn.

- Văn bản số 357/CTN-KT ngày 10/11/2020 của Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Bình Định về việc thỏa thuận vị trí đấu nối cấp nước sinh hoạt cho dự án: Công trình Thương mại dịch vụ và Khách sạn cao cấp tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn.

- Văn bản số 2026/UBND-ĐT ngày 27/6/2022 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc chấp thuận xây dựng công trình thiết yếu trong phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ với công trình Đấu nối hệ thống thoát nước của dự án Thương mại dịch vụ và Khách sạn cao cấp tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ vào hệ thống thoát nước đô thị của thành phố Quy Nhơn.

- Văn bản số 2027/UBND-ĐT ngày 27/6/2022 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc chấp thuận xây dựng công trình thiết yếu trong phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ với công trình Đấu nối hệ thống giao thông của dự án Thương mại dịch vụ và Khách sạn cao cấp tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ vào hệ thống đường giao thông đô thị của thành phố Quy Nhơn.

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 095/2021VKH/03 ngày 24/5/2022 của Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng về việc kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế kỹ thuật hạng mục Khu A – Căn hộ du lịch thuộc dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao) tại số 01 đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn.

- Quyết định số 11/2022/NM-TK ngày 23/5/2022 của Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Ngô Mây về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng 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).

- Văn bản số 20/TC-QC ngày 14/01/2020 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

- Văn bản số 1192/PCCC&CHCN-P4 ngày 07/6/2022 của Cục Cảnh sát PCCC và CHCN về việc chỉnh sửa, bổ sung về phòng cháy chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế kỹ thuật (lần 1).

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy số 1749/TD-PCCC ngày 15/8/2022 do Cục Cảnh sát PCCC và CHCN cấp.

- Quyết định số 1608/2022/NM-KT ngày 16/8/2022 của Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Ngô Mây về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục phần móng, tầng hầm và phần thân 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).

5. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng công trình trong thời hạn

12 tháng kể từ ngày cấp. Trước thời điểm giấy phép xây dựng hết hiệu lực khởi công xây dựng, nếu công trình chưa được khởi công thì chủ đầu tư phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng./.

GIÁM ĐỐC

Trần Viết Bảo

Nơi nhận:
- Chủ đầu tư (bản chính);
- Cục thuế tỉnh Bình Định;
- Cục QLHĐXD-Bộ Xây dựng;
- UBND thành phố Quy Nhơn;
- UBND phường Nguyễn Văn Cừ;
- Thanh tra Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, P. QH-KT. Tài

} (bản phô tô)

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 01233 (Quyển số: 01 SCT/BS)
Ngày: 15-04-2024
CÔNG CHỨNG VIÊN
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC

Nguyễn Thị Oanh

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.

2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.

3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.

4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.

5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

Bình Định, ngày ..... tháng ..... năm.....

GIÁM ĐỐC

UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bình Định, ngày 05 tháng 12 năm 2023

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số: 10 /GPXD

1. Cấp cho: Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Ngô Mây.

Địa chỉ: Số 01 đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

2. Được phép xây dựng công trình theo giai đoạn: 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) tại số 01 đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn.

- Theo thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Khu B – Khách sạn thuộc dự án Trung tâm thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (khách sạn 5 sao) – Phần cọc, tường vây.

- Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp I.

- Do: Công ty TNHH Một Thành Viên Kỹ thuật & Công nghệ Xây dựng ACONS (Mã số chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002337) lập. Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Phan Tá Lệ (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00112610).

- Đơn vị thẩm tra thiết kế: Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng (Mã số chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001977). Chủ nhiệm thẩm tra kết cấu: Ông Nguyễn Đình Dinh (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00010646).

- Cơ quan thẩm định: Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu B – Khách sạn thuộc dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao) tại Kết quả thẩm định số 390/HĐXD-QLTK ngày 15/11/2022.

- Vị trí xây dựng: Thửa đất số 120, tờ bản đồ số 07, số 01 Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Diện tích khu đất: 5.246m^2.

*** Giai đoạn 1:** Được phép xây dựng phần cọc và tường vây của Khu B – Khách sạn, bao gồm:

- Phần cọc khoan nhồi bê tông cốt thép tiết diện D1.200mm và D1.500mm, chiều dài cọc khoảng 69,6m so với mặt đất tự nhiên (Theo bản vẽ phần kết cấu số AC-NM-TD-ZONE B-S201, AC-NM-TD-ZONE B -S202, AC-NM-TD-ZONE B -S203 đã được thẩm tra, phê duyệt);

- Phần tường vây bê tông cốt thép dày 800mm, sâu khoảng 40m (Ranh giới, vị trí tường vây được xác định theo bản vẽ phần kết cấu số NM-AC-S101 đã được thẩm tra, phê duyệt, đảm bảo nằm trong ranh giới khu đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

3. Giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 829362, số vào sổ cấp GCN: CT10229 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 24/12/2019.

4. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 3580/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết chỉnh trang đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đất số 01 Ngô Mây và khu đất liền kề tại phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn;

- Quyết định số 690/QĐ-UBND ngày 06/3/2018 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chỉnh trang đô thị Khu đất số 01 Ngô Mây và khu vực liền kề;

- Quyết định số 3396/QĐ-UBND ngày 20/9/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn;

- Quyết định số 4474/QĐ-UBND ngày 02/12/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc thay đổi pháp nhân nhà đầu tư thực hiện dự án tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn;

- Văn bản số 7213/UBND-KT ngày 12/11/2021 của UBND tỉnh Bình Định về việc phương án thiết kế kiến trúc công trình tại khu đất số 01, đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn;

- Quyết định phê duyệt phương án kiến trúc số 1811/2021/NM-KT ngày 18/11/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây;

- Văn bản số 20/TC-QC ngày 14/01/2020 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

- Văn bản số 357/CTN-KT ngày 10/11/2020 của Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Bình Định về việc thỏa thuận vị trí đấu nối cấp nước sinh hoạt cho dự án: Công trình Thương mại dịch vụ và Khách sạn cao cấp tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn;

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Mã số dự án 0670213787 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 28/8/2020, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 21/02/2022;

- Quyết định số 1369/QĐ-UBND ngày 27/4/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao) của Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Ngô Mây;

- Văn bản số 2692/BĐPC-KT ngày 02/6/2022 của Công ty Điện lực Bình Định về việc đấu nối điện phục vụ dự án Công trình thương mại dịch vụ và khách sạn cao cấp tại khu đất số 01 đường Ngô Mây;

- Văn bản số 2026/UBND-ĐT ngày 27/6/2022 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc chấp thuận xây dựng công trình thiết yếu trong phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ với công trình Đấu nối hệ thống thoát nước của dự án Thương mại dịch vụ và Khách sạn cao cấp tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn;

- Văn bản số 2027/UBND-ĐT ngày 27/6/2022 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc chấp thuận xây dựng công trình thiết yếu trong phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ với công trình Đấu nối hệ thống giao thông của dự án Thương mại dịch vụ và Khách sạn cao cấp tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn;

- Văn bản số 2129/PCCC&CHCN-P4 ngày 10/10/2022 của Cục Cảnh sát PCCC và CHCN – Bộ Công an về việc góp ý về PCCC đối với hồ sơ thiết kế cơ sở.

- Văn bản số 1087/HĐXD-TK ngày 12/9/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng đóng dấu bản vẽ thiết kế cơ sở công trình Khu B – Khách sạn thuộc dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao) tại số 01 đường Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định;

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 095/2021VKH/05 ngày 16/01/2023 của Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng về việc kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế kỹ thuật kết cấu phần ngầm hạng mục Khu B – Khách sạn dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao) tại số 01 đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn.

- Quyết định số 3131/QĐ-UBND ngày 22/08/2023 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt bổ sung Quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị thuộc đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn.

- Quyết định số 124/2023/NMC-KTK ngày 20/10/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu B – Khách sạn thuộc dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao).

- Quyết định số 14/2023/NMC-KTK ngày 20/11/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục phần cọc và tường vây của Khu B – Khách sạn thuộc dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao).

5. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng công trình trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp. Trước thời điểm giấy phép xây dựng hết hiệu lực

khởi công xây dựng, nếu công trình chưa được khởi công thì chủ đầu tư phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng./.

Nơi nhận:
- Chủ đầu tư (bản chính);
- Cục thuế tỉnh Bình Định;
- Cục QLHĐXD-Bộ Xây dựng;
- UBND thành phố Quy Nhơn;
- UBND phường Nguyễn Văn Cừ;
- Thanh tra Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, P. QH-KT. Tài

(bản phô tô)

GIÁM ĐỐC

SỞ XÂY DỰNG TỈNH BÌNH ĐỊNH

Trần Viết Bảo

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 012332 Quyển số: 01 SCT/BS
Ngày: 15-04-2024
CÔNG CHỨNG VIÊN
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC
QUẬN 3 - T.P HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thị Oanh

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.

2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.

3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.

4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.

5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

6. Các lưu ý: Chủ đầu tư căn cứ hạng mục cọc và tường vây trong hồ sơ thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng kèm theo Văn bản số 390/HĐXD-QLTK ngày 15/11/2022 và hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của hạng mục cọc, tường vây đã được thẩm tra, phê duyệt để triển khai các bước tiếp theo phù hợp các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

Bình Định, ngày ..... tháng ..... năm.....

GIÁM ĐỐC

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày.....tháng.....năm.....

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN NGÔ MÂY	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 62../2024/NM-PTDA2	*Quy Nhơn, ngày 4 tháng 3 năm 202·*
V/v xin điều chỉnh nội dung tại GCNĐT số 0670213787 cấp ngày ngày 28/08/2020; thay đổi lần thứ nhất 21/02/2022 dự án Công trình thương mại dịch vụ và Khách sạn cao cấp tại số 01 Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, Tp.Quy Nhơn.	

M.S.D.N: 4101553978 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN NGÔ MÂY TỈNH BÌNH ĐỊNH

Trần Chí Hường

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định

Lời đầu tiên, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây (**"Công ty"**) chân thành cảm ơn sự quan tâm, giúp đỡ của Quý Cơ quan đối với Công Ty trong thời gian qua.

Ngày 20/09/2019, UBND Tỉnh Bình Định ban hành Quyết định số 3396/QĐ - UBND về việc phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại khu đất số 01 Ngô Mây. Liên danh Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt - Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN - Công ty Cổ phần Đầu tư 559 là đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án trên.

Ngày 02/12/2019, UBND Tỉnh Bình Định ban hành Quyết định số 4474/QĐ-UBND về việc phê duyệt thay đổi pháp nhân nhà đầu tư thực hiện dự án tại khu đất số 01 Ngô Mây, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây (do liên danh 03 công ty trên thành lập) là pháp nhân thực hiện Dự án.

Công ty đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính là nhà đầu tư trúng đấu giá và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CT10229**, ngày 24/12/2019.

Theo Quyết định số 3396/QĐ-UBND ngày 20/09/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại khu đất số 01 Ngô Mây, có mục đích là xây dựng công trình Trung tâm thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp, tạo điểm nhấn về mặt kiến trúc cho trung tâm thành phố Quy Nhơn. Ngày 28/08/2020, dự án đã được Sở Kế hoạch Đầu tư chấp thuận với mục đích xây dựng khách sạn cao cấp kết hợp thương mại dịch vụ.

Với mong muốn và quyết tâm đầu tư xây dựng dự án trở thành công trình thật sự đặc sắc với vị trí là đại diện bộ mặt và là công trình điểm nhấn tại thành phố Quy Nhơn, Công ty đã rất nghiêm túc trong các khâu: Thiết kế ý tưởng, thiết kế chi tiết và khâu vận hành sau khi dự án hoàn thành. Do đó Công ty đã ký kết với các đối tác, các nhà tư vấn hàng đầu thế giới như đơn vị quản lý khách sạn Marriott, các đơn vị thiết kế nước ngoài để có được phương án kiến trúc độc đáo nhất. Đến hiện nay Công ty đã triển khai hoàn thiện về công tác thiết kế và đã thi công các hạng mục như Cọc thử, tường vay cho Dự án.

Liên quan đến việc dự án chưa hoàn thành toàn bộ công trình và đi vào hoạt động theo tiến độ được quy định tại giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0670213787, Công ty xin được báo cáo và mong nhận được sự chấp thuận của Quý cơ quan, cụ thể như sau:

Căn cứ theo điểm a, khoản 4 điều 41 luật đầu tư năm 2020 số 61/2020/QH14 có hiệu lực ngày 01/01/2021, nhà đầu tư được điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư *"a) Để khắc phục hậu quả trong trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật về đất đai;"*. **Đồng thời theo khoản 1, điều 156 luật dân sự năm 2015** có hiệu lực 01/01/2017 quy định: *"Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Trở ngại khách quan là những trở ngại do hoàn cảnh khách quan tác động làm cho người có quyền, nghĩa vụ dân sự không thể biết về việc quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm hoặc không thể thực hiện được quyền, nghĩa vụ dân sự của mình"*. Dựa vào căn cứ trên, nhà đầu tư xin báo cáo các nguyên nhân khách quan dẫn đến việc tiến độ thực hiện dự án không đạt được như tiến độ đã đề ra:

(1) Thời gian dịch bệnh Covid 19 bắt đầu lan rộng ra cả nước và thực hiện giãn cách từ 23/01/2020, đến ngày 11/10/2021 Chính phủ ban hành nghị quyết 128 về thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch bệnh Covid 19. Tuy nhiên, đến ngày 13/09/2022 tại phiên họp lần thứ 17 Ban chỉ đạo quốc gia phòng chống dịch Covid 19, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Ban Chỉ đạo Quốc gia phòng, chống dịch Covid 19 liên tục có các chỉ đạo tăng cường thực hiện quyết liệt công tác phòng, chống dịch Covid 19; ban hành các văn bản yêu cầu các ngành, các cấp, địa phương tuyệt đối không được chủ quan, lơ là, mất cảnh giác và yêu cầu thực hiện hiệu quả các biện pháp phòng, chống dịch với mục tiêu kiểm soát dịch, không để bùng phát trở lại, đặc biệt tập trung đẩy nhanh tiến độ tiêm vaccine phòng Covid 19; đảm bảo thuốc, vật tư, trang thiết bị y tế và nhân lực y tế phục vụ công tác phòng, chống dịch và tiếp tục triển khai hiệu quả Nghị quyết 38/NQ-CP của Chính phủ. Chủ đầu tư đã nỗ lực thực hiện việc xây dựng dự án trong thời gian dịch bệnh, nhưng Dịch bệnh Covid 19 đã ảnh hưởng đến việc thi công dự án như sau:

Giai đoạn 1: Trong thời gian thực hiện xây dự án từ tháng 11/2021 đến tháng 06/2022 tình hình Covid 19 trong nước diễn ra phức tạp, các hoạt động kiểm soát dịch bệnh Covid 19 được Chính Phủ ban hành như kiểm soát, giãn cách an toàn, hạn chế đi lại, lập chốt kiểm tra, tăng cường tiêm ngừa,…làm cho hoạt động thi công tại dự án bị gián đoạn nhiều lần, có những thời điểm dịch bệnh căng thẳng các hoạt động xây dựng tại dự án tạm ngưng hoàn toàn theo các Chỉ thị 15 và Chỉ thị 16 của Chính Phủ.

Giai đoạn 2: Từ 06/2022 đến nay, sau thời gian phong toả và kiểm soát dịch bệnh Covid 19 kéo dài hơn 2 năm, hoạt động xây dựng tại dự án từng bước khởi động trở lại. Tuy nhiên, dịch bệnh Covid 19 đã gây ảnh hưởng nặng nề cho hoạt động xây dựng tại dự án như:

+ Nhà thầu xây dựng gặp nhiều khó khăn trong việc tuyển dụng nhân công và lao động tại địa phương để thực hiện xây dựng dự án.
+ Việc cung cấp vật tư và thiết bị phục vụ cho xây dựng bị hạn chế do tình hình khó khăn trong công tác vận chuyển và nhập khẩu vật tư từ nước ngoài, đơn vị cung cấp vật tư và thiết bị cho dự án không đảm bảo theo tiến độ xây dựng của dự án.
+ Việc giao thông giữa các quốc gia trên thế giới đến Việt Nam bị đình trệ, các chuyên gia nước ngoài không thể di chuyển đến Việt Nam để thực hiện các công tác chuyên môn, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến tiến độ thực hiện dự án mà Công ty đã đặt ra.
+ Tình hình kinh tế thế giới, trong nước có nhiều khó khăn, Chính phủ thực hiện thắt chặt tiền tệ đối với các dự án bất động sản và nghỉ dưỡng, dẫn đến dòng tiền của Chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng, nhà thầu cung cấp vật tư gặp khó khăn.

(2) Nền kinh tế Việt Nam sau hai năm đình trệ vì dịch Covid 19, đến năm 2022 thị trường đang từng bước hồi phục. Tuy nhiên, tình hình kinh tế thế giới và tình hình kinh tế trong nước còn nhiều khó khăn, các ngân hàng liên tục phát mãi các dự án bất động sản và nghỉ dưỡng, tình hình rao bán khách sạn và khu du lịch gia tăng tại các tỉnh thành. Các chủ đầu tư dự án phải thanh toán các nghĩa vụ theo quy định nhà nước về trái phiếu và các nghĩa vụ tài chính khác, dẫn tới hoạt động kinh doanh gặp nhiều khó khăn. **Bên cạnh đó,** Ngân hàng Nhà nước đang có chính sách thắt chặt và kiểm soát tín dụng trong đầu tư kinh doanh bất động sản dẫn đến dự án gặp khó khăn trong việc triển khai tiếp do ngân hàng chậm giải ngân xây dựng cho dự án.

Với những nguyên nhân khách quan bất khả kháng như trên, đồng thời để tạo điều kiện cho các đối tác nước ngoài có đủ thời gian nghiên cứu, phát triển giải pháp quản lý vận hành và kiến trúc tối ưu cho dự án, Công ty kính đề xuất UBND tỉnh đồng ý chủ trương cho phép Công ty được điều chỉnh tiến độ thực hiện và tên gọi dự án cho phù hợp, cụ thể như sau:

Nội dung điều chỉnh:

- Nội dung đã quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0670213787 cấp ngày ngày 28/08/2020; thay đổi lần thứ nhất 21/02/2022:

  Điều 1: Nội dung dự án đầu tư.

  7. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư: Đến tháng 3 năm 2024, được phân kỳ như sau:

  - *Tháng 11/2021: Hoàn thành các thủ tục đầu tư.*
  - *Tháng 06/2022: Khởi công xây dựng công trình.*
  - *Tháng 03/2024: Hoàn thành toàn bộ công trình và đi vào hoạt động.*

- **Nay đề nghị điều chỉnh thành:**

  Điều 1: Nội dung dự án đầu tư.

  7. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư: Đến 03/2026; được phân kỳ như sau:

  - *Tháng 11/2021: Hoàn thành các thủ tục đầu tư.*
  - *Tháng 06/2024: Khởi công xây dựng công trình.*
  - *Tháng 03/2026: Hoàn thành toàn bộ công trình và đi vào hoạt động.*

Kính mong Quý cơ quan xem xét, chấp thuận đề xuất của Công ty như trên để hỗ trợ nhà đầu tư vượt qua ảnh hưởng của việc nền kinh tế nói chung cũng như thị trường Bất động sản nói riêng đang gặp khủng hoảng. Công ty cam kết sẽ tập trung toàn bộ nguồn lực để đạt được tiến độ đã đề ra, nhằm xây dựng dự án tạo điểm nhấn độc đáo cho không gian du lịch của thành phố Quy Nhơn.

Trân trọng./.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ BĐS NGÔ MÂY,
CHỦ TỊCH HĐQT

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Lưu VT.*

TRẦN THỊ HƯỜNG

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày.....tháng.....năm.....

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THỎA THUẬN VAY TIỀN

Số: 012024/TTVT/PĐ-TL

Thỏa thuận vay tiền (gọi tắt là "**Thỏa thuận**") này được lập ngày 01 tháng 02 năm 2024 (gọi tắt là "**Ngày ký kết**") tại TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam, bởi và giữa:

(1) **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số : 0303493756 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13/09/2004

Địa chỉ : 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện : **Ông NGUYỄN VĂN ĐẠT - Chủ tịch HĐQT**

(Sau đây gọi là "**Bên cho vay**")

(2) **CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CAO ỐC THIÊN LONG**

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số : 3703021584 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 09/12/2021

Địa chỉ : Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 123, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương.

Đại diện : **Ông NGUYỄN NGỌC HUY - Tổng Giám đốc**

(Sau đây gọi là "**Bên vay**")

TRÊN CƠ SỞ

(A) Bên cho vay đồng ý cấp cho Bên vay một Khoản vay (như được định nghĩa dưới đây);

(B) Các Bên (như được định nghĩa dưới đây) mong muốn ký kết Thỏa thuận này để ghi nhận các điều khoản và điều kiện của Khoản vay.

NAY Các Bên theo đây Thỏa thuận như sau:

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA

Khi được sử dụng trong Thỏa thuận này, các thuật ngữ sau đây sẽ có nghĩa như sau:

"**Bên cho vay**" có nghĩa như được quy định trong phần giới thiệu của Thỏa thuận này.

"**Bên vay**" có nghĩa như được quy định trong phần giới thiệu của Thỏa thuận này.

"**Các Bên**" có nghĩa là Bên cho vay và Bên vay và "**Bên**" có nghĩa là bất kỳ bên nào trong số Các Bên đó.

"**Đồng**" hoặc "**VNĐ**" có nghĩa là đồng tiền tệ hợp pháp của Việt Nam.

"**Thỏa thuận**" có nghĩa là Thỏa thuận vay tiền này.

"**Khoản vay**" có nghĩa như được quy định trong Mục 2. 1.

"Thời hạn cho vay" có nghĩa như được quy định tại Mục 2.3.

"Ngày làm việc" có nghĩa là ngày mà ngân hàng mở cửa làm việc tại Việt Nam, và ngoại trừ Thứ Bảy và Chủ Nhật.

"Văn bản quy phạm pháp luật" có nghĩa là bất kỳ văn kiện nào được quy định tại Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 được Quốc hội Việt Nam thông qua ngày 22 tháng 6 năm 2015.

ĐIỀU 2. KHOẢN VAY, MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG

2.1 Khoản vay

Theo các điều khoản và điều kiện của Thỏa thuận này, Bên cho vay đồng ý cấp cho Bên vay Khoản vay với tổng số tiền tối đa là: **150.000.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ đồng)* **("Khoản vay")**.

2.2 Ngày cho vay

Khoản vay sẽ được Bên cho vay chuyển vào tài khoản của Bên vay tùy theo nhu cầu sử dụng của Bên B mà Bên B sẽ báo trước cho Bên A 7 (bảy) ngày làm việc.

2.3 Thời hạn cho vay

Thời hạn cho vay: 05 (năm) năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên.

2.4 Lãi suất cho vay

Lãi suất cho vay: 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.

Thông tin tài khoản nhận tiền của Bên vay:

- Tên tài khoản: Công Ty CP BĐS Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long
- Số tài khoản: 133 011 7874
- Tại: Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Nhà Bè, TP.HCM

2.5 Thông tin tài khoản nhận tiền của Bên cho vay:

- Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt
- Số tài khoản: 1330002484
- Tại: Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Nhà Bè, TP.HCM

2.7 Mục đích sử dụng Khoản vay

Thực hiện đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1.

Địa điểm thực hiện Dự án: khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương.

ĐIỀU 3. THANH TOÁN GỐC VÀ LÃI

3.1 Trả nợ gốc

- Bên vay có thể thực hiện việc hoàn trả nợ gốc thành nhiều đợt theo khả năng tài chính của Bên vay nhưng không được kéo dài quá thời gian quy định nêu tại Khoản 2.3 Điều 2.
- Trong trường hợp Bên cho vay có yêu cầu nhận lại toàn bộ hoặc một phần Khoản vay trước hạn, Bên cho vay phải báo trước cho Bên vay 30 (ba mươi) ngày để Bên vay thu xếp tài chính.

3.2 Trả nợ lãi

- Bên vay trả nợ lãi định kỳ hàng quý theo yêu cầu và thông báo của Bên cho vay;
- Tiền lãi của mỗi quý sẽ được Bên vay thanh toán trong vòng 03 (ba) tháng kể từ ngày đầu tiên của quý tiếp theo.
- Khi Bên vay chuyển tiền cho Bên cho vay thì ưu tiên thanh toán lãi định kỳ trước, số tiền còn lại sẽ tính vào tiền trả nợ gốc.

ĐIỀU 4. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

4.1 Sửa đổi Thỏa thuận

Mọi điều khoản hoặc quy định của Thỏa thuận này chỉ có thể được sửa đổi hoặc thay đổi khi việc sửa đổi hoặc thay đổi đó được lập thành văn bản và được Các Bên ký kết.

4.2 Chuyển giao

Mỗi Bên không được bán, chuyển nhượng, chuyển giao hay định đoạt các nghĩa vụ, trách nhiệm, quyền và lợi ích của mình theo Thỏa thuận này nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên kia.

4.3 Luật điều chỉnh; Cơ quan giải quyết tranh chấp

Thỏa thuận này và các quyền và nghĩa vụ theo Thỏa thuận này được giải thích và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam. Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan tới Thỏa thuận này, kể cả bất kỳ vấn đề nào về việc tồn tại, hiệu lực hoặc chấm dứt của Thỏa thuận này, sẽ được đưa ra và giải quyết tại các tòa án có thẩm quyền của Việt Nam.

4.4 Ngôn ngữ; Các bản gốc

Thỏa thuận này được lập thành 02 (hai) bản gốc có hiệu lực pháp lý như nhau. Mỗi Bên giữ 01 (một) bản để thực hiện.

4.5 Ngày hiệu lực và chấm dứt

Thỏa thuận này có hiệu lực kể từ Ngày ký kết cho đến khi toàn bộ nghĩa vụ của Bên vay theo Thỏa thuận này đã được thực hiện và thanh toán toàn bộ cho Bên cho vay.

ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG, đại diện hợp pháp của các bên đã cùng nhau ký kết Thỏa thuận này vào ngày nêu tại trang đầu tiên của Thỏa thuận này.

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT	**CÔNG TY CP BĐS ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CAO ỐC THIÊN LONG**
M.S.D.N: 0303493756 - C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	M.S.D.N: 3703021584 - C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CAO ỐC THIÊN LONG TỈNH BÌNH DƯƠNG
NGUYỄN VĂN ĐẠT	**NGUYỄN NGỌC HUY**

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2049/QĐ-UBND	

BẢN SAO

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ

(cấp lần đầu: ngày 11 tháng 8 năm 2023)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư năm 2020;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Thông báo số 50/TB-UBND ngày 11/3/2022 và Thông báo số 99/TB-UBND ngày 27/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về kết luận tại Phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh lần thứ 7 - khóa X;

Căn cứ Công văn số 2344/UBND-KT ngày 19/5/2022 của UBND tỉnh về việc chấp thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án phi nông nghiệp của Công ty cổ phần Bất động sản Đầu tư và phát triển cao ốc Thiên Long;

Xét báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 244/BC-SKHĐT ngày 07/8/2023 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 do Công ty cổ phần Bất động sản Đầu tư và phát triển cao ốc Thiên Long đề xuất;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư với nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CAO ỐC THIÊN LONG; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703021584 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương chứng nhận lần đầu ngày 09 tháng 12 năm 2021, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 18 tháng 7 năm 2022. Địa chỉ trụ sở chính: thửa đất số 101, tờ bản đồ số 123, khu phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông NGUYỄN NGỌC HUY; sinh ngày 20 tháng 02 năm 1982; quốc tịch Việt Nam; Căn cước công dân số 052082001359 do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội cấp ngày 19 tháng 4 năm 2021; địa chỉ trường trú tại 250/50A Nguyễn Thượng Hiền, phường 5, quận Phú Nhuận,

thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở hiện nay tại 521/77A Cách Mạng Tháng Tám, phường 13, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh; chức vụ: Tổng Giám đốc.

2. Tên dự án: KHU NHÀ Ở PHỨC HỢP CAO TẦNG THUẬN AN 1

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ để bán.

4. Quy mô của dự án:

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: khoảng 18.146,7m^2.

- Quy mô dân số: khoảng 3.811 người.

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: Chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ có tầng cao tối đa 39 tầng + TUM (3-4 tầng hầm); số lượng căn hộ khoảng 3.133 căn hộ chung cư.

- Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Nhà đầu tư không phải dành quỹ đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 đã được sửa đổi tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ.

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án theo đúng quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

(Số liệu chi tiết quy mô dự án được xác định theo quy hoạch chi tiết dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu tại địa phương).

5. Dự kiến tổng vốn đầu tư của dự án: 6.032.685.037.081 (Sáu nghìn không trăm ba mươi hai tỷ, sáu trăm tám mươi lăm triệu, không trăm ba mươi bảy nghìn không trăm tám mươi mốt) đồng, trong đó:

- Vốn góp để thực hiện dự án là: 1.206.537.037.081 đồng, chiếm tỷ lệ 20% tổng vốn đầu tư;

- Vốn vay và vốn huy động từ khách hàng: 4.826.148.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 80% tổng vốn đầu tư;

Tiến độ, tỷ lệ và phương thức góp vốn:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp (VNĐ)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
01	Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và phát triển cao ốc Thiên Long	1.206.537.037.081	100	Tiền mặt	Đã góp

6. Thời hạn thực hiện dự án: 50 năm *(được tính từ ngày nhà đầu tư được cấp văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn hoạt động của dự án được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất).*

7. Địa điểm thực hiện dự án: khu phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Vốn góp của nhà đầu tư: Đã hoàn thành.

- Vốn vay và vốn huy động từ khách hàng: theo tiến độ thực hiện dự án *(Chỉ được phép huy động khi đáp ứng điều kiện theo quy định)*.

b) Tiến độ thực hiện từng giai đoạn đối với dự án đầu tư có nhiều giai đoạn:

- Tiến độ hoàn thành các thủ tục đầu tư để được bàn giao mặt bằng: Quý II/2022 - Quý II/2024.

- Tiến độ khởi công công trình: Quý III/2024.

- Tiến độ xây dựng các hạng mục công trình: Quý III/2024 - Quý III/2026.

- Tiến độ hoàn thành dự án đưa dự án vào sử dụng/ hoạt động: Quý IV/2026.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

1. Trách nhiệm, các điều kiện ràng buộc đối với Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và phát triển cao ốc Thiên Long:

- Thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại Điều 43, Luật Đầu tư năm 2020.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực việc cung cấp tài liệu chứng minh năng lực tài chính, xác định số liệu tổng vốn đầu tư và hiệu quả dự án theo quy định Điều 6, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

- Chịu trách nhiệm toàn diện về việc đảm bảo năng lực góp vốn chủ sở hữu, khả năng huy động vốn theo đúng quy định pháp luật, đảm bảo việc triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ.

- Khi triển khai thực hiện thủ tục theo quy định pháp luật về xây dựng, có trách nhiệm tính toán tổng mức đầu tư trên cơ sở đơn giá, suất vốn đầu tư đảm bảo phù hợp với thời gian triển khai thực hiện dự án và các quy định pháp luật về xây dựng.

- Có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện đầy đủ các thủ tục đất đai theo quy định pháp luật. Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục thuế tỉnh để được hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với toàn bộ khu đất thực hiện dự án.

- Lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường cho dự án gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định trước khi cơ quan có thẩm quyền thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công.

- - Thực hiện đánh giá tác động giao thông ở bước lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để có cơ sở xem xét các phương án tổ chức giao thông phù hợp theo Công văn số 3064/UBND-KTN ngày 26/6/2019 của UBND tỉnh Bình Dương.

- Liên hệ các cơ quan, đơn vị có liên quan để thực hiện các bước thỏa thuận, thống nhất phương án thiết kế, thi công có liên quan đến việc đấu nối giao thông;

thỏa thuận đấu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải sau khi được chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư và trước khi lập, trình phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án.

- Khi triển khai lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng, nhà đầu tư phải đề xuất phương án quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật, tính toán, bố trí đảm bảo hạ tầng xã hội phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt và các Quy chuẩn hiện hành.

- Có trách nhiệm xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong dự án, thực hiện đấu nối vào hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực đảm bảo đồng bộ theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Bố trí các công trình dịch vụ - công cộng của cấp đơn vị ở đúng theo Quy chuẩn.

- Chỉ được phép tổ chức huy động vốn, mở bán nhà ở hình thành trong tương lai khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản. Thực hiện nghiêm các quy định pháp luật trong quá trình triển khai thực hiện dự án theo hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Công văn số 1688/SXD-QLN.

- Có trách nhiệm triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng theo quy định về dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo các quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, nhà ở, đô thị, quy hoạch, kinh doanh bất động sản, phòng cháy chữa cháy…

- Chịu trách nhiệm thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định tại Điều 72, Luật Đầu tư năm 2020 và các quy định pháp luật về đất đai, môi trường, xây dựng, nhà ở, đô thị, quy hoạch, kinh doanh bất động sản, phòng cháy chữa cháy,...

2. Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An

Rà soát các quy hoạch xây dựng tại địa phương, đảm bảo sự đồng bộ trong quy hoạch, sự phù hợp của dự án với quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Hướng dẫn nhà đầu tư việc thực hiện các thỏa thuận đấu nối, thực hiện các công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt nhằm đảm bảo việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án, tránh gây quá tải lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực. Tổ chức tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do nhà đầu tư bàn giao (nếu có).

Theo dõi, kiểm tra tiến độ triển khai thực hiện dự án, kiểm tra việc quản lý hoạt động đầu tư xây dựng tại khu vực thực hiện dự án, kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục đất đai. Thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và các thủ tục khác có liên quan đúng theo quy định pháp luật về đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành liên quan. Chịu trách nhiệm về khả năng đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của nhà đầu tư theo quy định pháp luật về đất đai.

Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc lập và thực hiện kế hoạch bảo vệ môi trường theo đúng quy định pháp luật.

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến dự án theo quy định pháp luật về đất đai, môi trường.

4. Sở Xây dựng:

Chủ trì hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở theo các quy định pháp luật về nhà ở, xây dựng, đô thị. Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các thủ tục nêu trên của nhà đầu tư theo đúng quy định pháp luật. Chịu trách nhiệm về sự phù hợp của dự án với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và các nội dung thẩm định về nhà ở theo quy định.

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở, kinh doanh bất động sản, quản lý đầu tư phát triển đô thị theo quy định.

5. Sở Giao thông Vận tải:

Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc xây dựng, thực hiện phương án đấu nối giao thông của dự án theo quy định đảm bảo quy mô dự án phù hợp với hạ tầng giao thông của khu vực, tránh gây quá tải hệ thống hạ tầng giao thông xung quanh dự án.

Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện đánh giá tác động giao thông theo quy định (nếu có).

6. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại Điều 43, Luật Đầu tư năm 2020; điều chỉnh chủ trương đầu tư, dự án đầu tư (nếu có) theo quy định.

Giám sát, đánh giá các nội dung quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo chức năng, thẩm quyền theo quy định pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành:

1. Thời điểm có hiệu lực của quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Kể từ ngày ký quyết định chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải, Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An, các đơn vị có liên quan và nhà đầu tư có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty cổ phần Bất động sản Đầu tư và phát triển cao ốc Thiên Long và được lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương./.

Nơi nhận:
- CT và các PCT;
- Như trên;
- Sở:KHĐT,TNMT,XD,GTVT;
- UBND tp Thuận An;
- LĐVP,Km,Tạo,TH;
- Lưu VT.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực 027677 Quyển số 04 SCT/BS
Ngày 15-04-2024
VPCC MAI VIỆT CƯỜNG
CÔNG CHỨNG VIÊN

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Võ Văn Minh

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG MAI VIỆT CƯỜNG
Nguyễn Thanh Huyền

ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THUẬN AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số:4544/QĐ-UBND	*Thuận An, ngày 14 tháng 9 năm 2023*

BẢN SAO

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

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 30/6/2023 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; QCVN 04:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnhtổng thể Quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 2049/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh Bình Dương Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 5640/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 của UBND thị xã (nay là thành phố) Thuận An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Thuận Giao đến năm 2020, định hướng đến 2030;

Căn cứ Quyết định số 7017/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Thuận Giao đến năm 2020, định hướng đến 2030;

Xét Báo cáo số 1114/BC-QLĐT ngày 14/9/2023 của Phòng Quản lý đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1.

2. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch

a.Vị trí: Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 thuộc phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, với tứ cận như sau:

- Phía Đông: giáp đường đất.

- Phía Tây: giáp đất dân.

- Phía Nam: giáp đất dân.

- Phía Bắc: giáp đất dân.

b. Tổng diện tích khu đất quy hoạch là 18.146,70m².

3. Tính chất và mục tiêu

- Xây dựng khu nhà ở phức hợp cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ có môi trường sống thích hợp với các tiện nghi về hạ tầng hoàn chỉnh; kết nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho khu vực xung quanh, góp phần xây dựng thành phố Thuận An ngày càng khang trang hơn, nâng cao tiện ích trong tương lai và tăng cao hiệu quả sử dụng đất.

- Làm cơ sở để quản lý đất đai và đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

4. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

a. Về dân số: Quy mô dân số khoảng 3.811 người, với 2.753 căn hộ (theo Quyết định số 2049/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh Bình Dương).

b. Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng toàn khu:

+ Mật độ xây dựng khối đế: 39,7%.

+ Mật độ xây dựng khối tháp: 37,89%.

- Hệ số sử dụng đất toàn khu: 13,0 lần.

- Tầng cao, chiều cao xây dựng:

+ Đất xây dựng công trình (chức năng thương mại - dịch vụ và chức năng ở): Phần nổi: từ 36-39 tầng + tum, gồm khối công trình A1, A2, A3, chiều cao xây dựng ≤ 150,0m; phần ngầm 03 tầng hầm.

c. Chỉ tiêu về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

- Diện tích sàn bình quân nhà ở chung cư: ≤35,09 m² sàn/người

- Diện tích bãi đậu xe: 20m² chỗ để xe/100m² diện tích sàn sử dụng căn hộ, 25m² chỗ để xe/100m² diện tích sử dụng thương mại.

- Tỷ lệ đất cây xanh chiếm ≥20%, đạt 1,m²/người.

- Chỉ tiêu công trình sinh hoạt cộng đồng: 0,8 m²/căn hộ.

- Giao thông: ≥32,15%.

- Chỉ tiêu cấp nước: Cấp nước sinh hoạt: ≥150 lít/người/ngày đêm. Tỷ lệ cấp nước sạch 100% dân số; Cấp nước nhà trẻ: ≥75 lít/cháu/ngày đêm; Cấp nước vệ sinh sân đường, hầm: ≥0,5 lít/m²/ngày đêm; Cấp nước tưới cây: ≥3 lít/m²/ngày đêm; Cấp nước phục vụ công cộng: ≥0,5 lít/ m²/ngày đêm; Cấp nước rò rỉ, dự phòng: 15% tổng lượng nước sử dụng; Cấp nước chữa cháy: ≥30 lít/s/đám cháy.

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: Chung cư 2.200W/người/ngày đêm; cộng đồng, thương mại dịch vụ, văn phòng, nhà trẻ: ≥30W/m² sàn; Chiếu sáng đường phố: 5W/m²; Chiếu sáng công viên cây xanh tập trung: 0,5W/m².

- Thoát nước thải sinh hoạt: Tỷ lệ thoát nước sinh hoạt xử lý 100%.

- Rác thải 1,0kg/người/ngày đêm. Tỷ lệ thu gom 100%.

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

+ Căn hộ, căn hộ thương mại: 01 thuê bao/hộ

+ Sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ, thương mại: 30 thuê bao/ha sàn.

5. Quy hoạch sử dụng đất

a. Cơ cấu sử dụng đất bao gồm các khu chức năng: Đất hỗn hợp gồm: Đất xây dựng công trình (Chức năng thương mại dịch vụ - nhà trẻ và chức năng ở), đất cây xanh, đất giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Đất khác gồm: Đất thuộc Quy hoạch đường theo Quy hoạch phân khu.

b. Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

STT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỉ lệ (%)
A	**ĐẤT HỖN HỢP**	**14.503,90**	**100,00**
I	**Đất hỗn hợp - lô A1**	**6.357,70**	**43,83**
1.1	Đất xây dựng công trình (chức năng TMDV - nhà trẻ + chức năng ở)	2.709,48	18,68
	Khối A1	2.709,48	18,68
1.2	Đất cây xanh	1.679,52	11,58
1.3	Đất giao thông, sân bãi	1.968,70	13,57
II	**Đất hỗn hợp - lô A2-A3**	**8.146,20**	**56,17**
2.1	Đất xây dựng công trình (chức năng TMDV + chức năng ở)	3.049,14	21,02
	Khối A2	1.546,72	10,66
	Khối A3	1.502,42	10,36
2.2	Đất cây xanh	2.402,84	16,57
2.3	Đất giao thông, sân bãi	2.694,22	18,58
B	**ĐẤT KHÁC**	**3.642,80**	
	Đất thuộc quy hoạch đường theo quy hoạch phân khu	3.642,80	
Tổng diện tích ranh đất		18.146,70	

6. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Hướng tiếp cận chính vào khu quy hoạch từ đường Nguyễn Thị Minh Khai và đường quy hoạch phân khu N1 (lộ giới 19m) và D2 (lộ giới 16m). Khối công trình được tổ chức có hướng tiếp cận với các tuyến đường giao thông nội bộ xung quanh để tạo kết nối với khu vực.

- Hình khối công trình phù hợp với công năng sử dụng chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ, hình thức kiến trúc hiện đại, hình khối đơn giản, sử dụng màu sắc công trình không quá tương phản, hài hòa và phù hợp với cảnh quan khu vực.

- Giải pháp kiến trúc: Công trình chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ: Phần nổi gồm các khối A1 cao 36 tầng (khối đế 2 tầng, khối tháp 34 tầng + tum), khối A2, A3 cao 39 tầng (khối đế 2 tầng, khối tháp 37 tầng+ tum); Phần ngầm gồm 03 tầng hầm. Các khối công trình được bố trí với khoảng cách theo quy định. Thiết kế công trình tạo kiến trúc thông thoáng và được bố trí công năng như sau: Bố trí sảnh đón, các căn hộ, thương mại - dịch vụ, nhà trẻ, khu vực thang máy, thang bộ, phòng thu rác, khu vực sinh hoạt cộng đồng. Tầng 20 các khối công trình bố trí gian lánh nạn và hồ bơi. Tầng hầm bố trí khu để xe và các khu kỹ thuật.

- Hoa viên cây xanh bố trí tập trung tại trung tâm và dọc các tuyến đường vừa góp phần tăng tính mỹ quan cho khu vực quy hoạch, vừa cải thiện vi khí hậu. Khu công viên bên trong tạo các lối đi bộ, hồ nước, sân tập thể dục, sân chơi cho người dân tạo môi trường cảnh quan thân thiện và tạo mảng xanh cho khu ở.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a. San nền: Chủ yếu san nền cục bộ, tạo mặt bằng xây dựng công trình và đường giao thông. Hướng dốc san nền chính của khu vực quy hoạch từ Đông Nam xuống Tây Bắc.

b. Giao thông

- Giao thông đối ngoại: Đường N3, lộ giới 22m (5m-12m-5m); Đường D2, lộ giới 16m (4m-8m-4m).

- Giao thông nội bộ: Đường giao thông nội bộ quanh công trình có bề rộng từ 3,5- 6,0m.

- Kết cấu đường: Bê tông nhựa nóng theo tiêu chuẩn hoặc lát đá nhám đảm bảo chịu được tải trọng của xe chữa cháy theo yêu cầu thiết kế quy định.

- Bán kính đường cong tại các nút giao được thiết kế theo quy định, đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện lưu thông.

- Kết cấu vỉa hè: Lát gạch block tự chèn hoặc đá tự nhiên.

c. Thoát nước mưa

- Hướng thoát nước: Nước mưa từ công trình được thu vào các ống đứng xuống tầng trệt dẫn ra hố ga thoát nước. Nước mưa trên mặt sân và các nơi khác được thu vào hệ thống thoát nước mưa xung quanh công trình sau đó được đấu nối vào tuyến cống trên đường N3, D2 dẫn ra tuyến cống trên đường N1 và đấu nối vào tuyến cống trên đường Nguyễn Thị Minh Khai.

- Phương án thoát nước:

+ Cống, mương thoát nước mưa trong khu quy hoạch được bố trí dọc theo các trục đường. Sử dụng cống tròn đường kính D400mm÷D1000mm, các đoạn cống bang đường dung cống BTCT chịu lực. Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m, độ dốc cống tối thiểu 1/D.

+ Hố ga thu nước xây dựng bằng BTCT thu nước mặt và đấu nối với hệ thống thoát nước mưa bên trong công trình. Tất cả các miệng thu nước mưa phải có song chắn rác.

d. Cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước: 1.779 m³/ngày đêm.

- Nguồn nước: Cấp từ hệ thống đường ống hiện hữu trên tuyến đường Nguyễn Thị Minh Khai, được dẫn qua tuyến ống trên đường N1 và D2.

- Mạng lưới cấp nước: Nước sinh hoạt được dẫn về bể dung tích 550m³ bố trí ở tầng hầm khối A1 và bể dung tích 640 m³ bố trí ở tầng hầm Khối A2, A3, sau đó theo hệ ống cung cấp cho toàn bộ công trình. Sử dụng đường ống cấp nước HPDE có đường kính D110mm. Bể phục vụ công tác PCCC dung tích 470m³ bố trí tại hầm khối A1 và bể dung tích 470m³ bố trí tại hầm khối A2, A3.

- Cấp nước chữa cháy: Trên mạng lưới cấp nước sinh hoạt bố trí bố trí 04 trụ cứu hỏa ở các vị trí thuận tiện lấy nước.

e. Cấp điện, chiếu sáng

- Tổng công suất là: 14.300 kVA

- Nguồn điện: cấp cho khu quy hoạch là tuyến dây 22kV 476 Việt Hương tại nhánh rẽ Men Gốm Sứ qua đường Nguyễn Thị Minh Khai cấp tới đường N1 và dẫn nguồn qua đường D2 về khu dự án. Bố trí 04 biến áp có tổng công suất 14.300 KVA, 22/0,4kV để cung cấp điện cho công trình.

- Mạng lưới trung thế: Lưới trung thế 22kv từ nguồn điện sử dụng cáp ngầm chuyên dụng được luồng trong ống nhựa đi ngầm đến trạm hạ thế được bố trí trong tầng hầm công trình.

- Mạng lưới hạ thế: Các tuyến cáp ngầm từ trạm hạ thế được luồn trong các hộp gen kỹ thuật để đi đến các tủ điện phân phối của công trình.

- Hệ thống chiếu sáng:

+ Toàn khu quy hoạch được điều khiển bằng 01 tủ chiếu sáng, lấy điện từ trạm biến áp. Cáp luồn trong ống uPVC đi ngầm.

+ Sử dụng đèn led có công suất và chiều cao phù hợp. Khoảng cách các trụ khoảng 20-30m.

f. Thoát nước thải sinh hoạt và vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải:

+ Tổng lưu lượng nước thải là 1.483 m³/ngày đêm.

+ Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải trong công trình phải được xử lý sơ bộ, tách dầu mỡ trước khi đổ vào đường ống thug om chung của khu vực.

+ Toàn bộ nước thải trong khu căn hộ được thu gom bằng các đường ống dẫn đến các bể phốt, sau đó được bơm ra hố ga D1000 trên Đại lộ Bình Dương và dẫn về hệ thống xử lý nước thải chung của khu vực.

+ Cống thoát nước thải dùng ống HDPE đường kính từ D110mm đến D168mm. Độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7m.

- Vệ sinh môi trường:

+ Thùng rác được bố trí tập trung trong khu quy hoạch, đồng thời bảo đảm không gây ảnh hưởng đến môi trường và làm mất mỹ quan khu quy hoạch.

+ Tổ chức thu gom rác vào thùng chứa theo từng khu vực chức năng khác nhau và tập kết rác, sau đó được xe chuyên dung thu gom rác đưa đi xử lý.

g. Thông tin liên lạc: Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch được đấu nối với tuyến cáp thông tin hiện hữu trên đường Nguyễn Thị Minh Khai. Cáp thông tin liên lạc được thiết kế đi ngầm trong hệ thống cống bể.

h. Giải pháp bảo vệ môi trường: Đánh giá tác động môi trường được đề cập trong đồ án là định hướng để làm cơ sở cho Chủ đầu tư thực hiện công tác lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định.

8. Thành phần hồ sơ và bản vẽ kèm theo

a. Thành phần bản vẽ

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
- Bản vẽ xác định khu vực xây dựng công trình ngầm, tỷ lệ 1/500;
- Bản vẽ thiết kế đô thị;
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch san nền, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch cấp nước đô thị, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;

b. Thuyết minh tổng hợp và bản vẽ màu khổ A3, các văn bản kèm theo.

c. Đĩa CD lưu file hồ sơ đồ án.

Điều 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị, cơ quan liên quan tổ chức thực hiện:

1. Niêm yết, công bố công khai đồ án Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 để các tổ chức và cá nhân có liên quan được biết thực hiện.

2. Liên hệ với các cơ quan liên quan để thực hiện đấu nối giao thông, nước mưa, nước thải sinh hoạt theo quy định. Đồng thời, tự chịu trách nhiệm về việc thoát nước mưa, nước thải, môi trường của dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1.

3. Có trách nhiệm lấy ý kiến thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy của cơ quan có thẩm quyền và tự chịu trách nhiệm về an toàn phòng cháy chữa cháy của công trình khi có sự cố cháy, nổ xảy ra. Đồng thời, tự chịu trách nhiệm về an toàn công trình và công trình lân cận khi có sự cố xảy ra.

4.Đối với hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và vệ sinh công cộng cần phải tuân thủ Quy định bảo vệ môi trường tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành tại Quyết định số 13/2016/QĐ-UBND ngày 16/6/2016.

5. Đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, cote san nền đảm bảo đồng bộ với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, phù hợp với tiến độ của dự án.

6. Phối hợp với Công ty Cổ phần bất động sản Đầu tư và Phát triển cao ốc Hòa Phú (chủ đầu tư dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2) thực hiện thiết kế đấu nối và đấu nối giao thông, thoát nước mưa dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1, Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 vào đường Nguyễn thị Minh Khai đúng theo văn bản số 1987/UBND-KT ngày 02/8/2022, số 2760/UBND-KT ngày 11/10/2022 của UBND thành phố Thuận An nhằm đảm bảo tính đồng bộ về đầu tư hạ tầng kỹ thuật dùng chung cho cả 2 dự án.

7. Thực hiện thỏa thuận đấu nối nước thải dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 đúng theo văn bản Văn bản số 96/NT-TDM ngày 08/06/2022 của Chi nhánh nước thải Thủ Dầu Một, Công ty Cổ phần Nước - Môi trường Bình Dương.

8. Lập và triển khai dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 theo đúng Quyết định số 2049/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh Bình Dương và các quy định hiện hành. Đồng thời, tự chịu trách nhiệm về pháp lý đất đai của dự án.

9. Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ khảo sát đo đạc lập bản đồ địa hình khu quy hoạch. Có tránh nhiệm kiểm tra, nghiệm thu hồ sơ khảo sát đo đạc theo quy định tại khoản 5 - Điều 24 của Luật quy hoạch đô thị và Thông tư 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND thành phố, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường; Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển cao ốc Thiên Long, Chủ tịch UBND phường Thuận Giao và Thủ trưởng các ngành có liên quan và chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Sở Xây dựng,
- Sở TN&MT;
- Như Điều 3;
- Lưu VT.

CHỦ TỊCH

Nguyễn Thanh Tâm

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
027678 - 04
Số chứng thực.....Quyển số .....SCT/BS
Tp.HCM, ngày 15 -04- 2024
VPCC. MAI VIỆT CƯỜNG
CÔNG CHỨNG VIÊN

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG MAI VIỆT CƯỜNG

Nguyễn Thanh Huyền

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3483 /QĐ-UBND	*Bình Dương, ngày 21 tháng 12 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho phép Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 tại phường Thuận Giao, thành phố Thuận An

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư số 11/2022/TT-BTNMT ngày 20/10/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của một số thông tư liên quan đến hoạt động kinh doanh thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất thành phố Thuận An năm 2023 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 408/QĐ-UBND ngày 22/02/2023;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 445/TTr-STNMT ngày 13/12/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho phép Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1, cụ thể như sau:

1. Chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở tại đô thị với diện tích 14.183,9m^2, hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Đăng ký biến động đất đai diện tích 320m^2 đất ở tại đô thị, với hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

3. Vị trí, địa điểm khu đất: Tại các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 123, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An (theo Phụ lục đính kèm và Sơ đồ lồng ghép quy hoạch tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký đất đai xác lập ngày 20/10/2023).

4. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 21 / 12 /2073.

5. Giá đất thực hiện nghĩa vụ tài chính: Thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

1. Thông báo Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

2. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long sau khi đơn vị hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

3. Chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định.

4. Xác định cụ thể mốc giới và bàn giao đất trên thực địa theo quy định.

Điều 3. Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long chịu trách nhiệm:

1. Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật hiện hành.

2. Chấp hành đầy đủ các quy định về quản lý, sử dụng đất đúng mục đích và ranh giới.

3. Đối với diện tích 3.642,8m^2 đất thuộc quy hoạch đường giao thông theo quy hoạch phân khu: Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

4. Đến Ủy ban nhân dân phường Thuận Giao, thành phố Thuận An để đăng ký biến động đất đai theo quy định.

5. Đất được Nhà nước giao để thực hiện dự án đầu tư phải được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Cục trưởng Cục Thuế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An, Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long và Thủ trưởng các ban ngành, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh chịu trách nhiệm đưa Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của tỉnh./.

Nơi nhận:
- CT, PCT;
- Như Điều 4;
- Website tỉnh;
- LĐVP (T, Th), Tn, TH;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC

Mai Hùng Dũng

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 01239 Quyển số: 01 SCT/BS
Ngày: 15-04-2024
CÔNG CHỨNG VIÊN
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC

S.Đ.K.H.Đ: 41020068 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC
QUẬN 3 - T.P HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thị Oanh

PHỤ LỤC: BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH KHU NHÀ Ở PHỨC HỢP CAO TẦNG THUẬN AN 1 TẠI PHƯỜNG THUẬN GIAO, THÀNH PHỐ THUẬN AN

(Kèm theo Quyết định số: 3483/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2023 của Uỷ ban nhân dân tỉnh)

STT	TÊN LÔ	SỐ THỬA CŨ	TỜ BẢN ĐỒ	THỬA MỚI	DIỆN TÍCH	TỔNG (m2)	LOẠI ĐẤT THEO QUY HOẠCH	GHI CHÚ
1	Khối A1 (Đất xây dựng công trình)	101	123	890	136,4	2.709,5	Đất hỗn hợp - lô A1 [Đất xây dựng công trình (Chức năng TMDV - Nhà trẻ + Chức năng ở)]	
2	Khối A1 (Đất xây dựng công trình)	101	123		2.573,1			
3	Đất cây xanh	101	123	905	219,4	1.679,5	Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất cây xanh)	
4	Đất cây xanh	101	123	906	29,8		Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất cây xanh)	
5	Đất cây xanh	101	123	907	36,0		Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất cây xanh)	
6	Đất cây xanh	101	123		229,4		Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất cây xanh)	
7	Đất cây xanh	101	123	903	110,8		Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất cây xanh)	
8	Đất cây xanh	101	123	908	31,5		Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất cây xanh)	
9	Đất cây xanh	101	123		5,2		Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất cây xanh)	
10	Đất cây xanh	101	123	902	773,1		Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất cây xanh)	
11	Đất cây xanh	101	123	909	8,9		Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất cây xanh)	
12	Đất cây xanh	101	123	910	7,1		Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất cây xanh)	
13	Đất cây xanh	101	123	911	26,9		Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất cây xanh)	
14	Đất cây xanh	101	123	904	109,2		Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất cây xanh)	
15	Đất cây xanh	101	123	912	33,5		Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất cây xanh)	
16	Đất cây xanh	101	123	913	58,7		Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất cây xanh)	
17	Đất giao thông, sân bãi	101	123	918	84,0	1.968,7	Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất giao thông, sân bãi)	
18	Đất giao thông, sân bãi	101	123	916	81,9		Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất giao thông, sân bãi)	
19	Đất giao thông, sân bãi	101	123	917	18,4		Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất giao thông, sân bãi)	
20	Đất giao thông, sân bãi	101	123		1.784,4		Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất giao thông, sân bãi)	
21	Khối A2 (Đất xây dựng công trình)	101	123	889	740,7	1.546,7	Đất hỗn hợp - Lô A2- A3 (Đất xây dựng công trình - Khối A2) (Chức năng TMDV + Chức năng ở)	
22	Khối A2 (Đất xây dựng công trình)	882	123		654,7			

STT	TÊN LÔ	SỐ THỬA CŨ	TỜ BẢN ĐỒ	THỬA MỚI	DIỆN TÍCH	TỔNG (m2)	LOẠI ĐẤT THEO QUY HOẠCH	GHI CHÚ
23	Khối A2 (Đất xây dựng công trình)	882	123		151,3			
24	Khối A3 (Đất xây dựng công trình)	101	123	888	752,8	1.502,4	Đất hỗn hợp - Lô A2- A3 (Đất xây dựng công trình - Khối A3) (Chức năng TMDV + Chức năng ở)	
25	Khối A3 (Đất xây dựng công trình)	882	123		749,6			
26	Đất cây xanh	882	123	895	84,6	2.402,9	Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất cây xanh)	
27	Đất cây xanh	101	123		86,6		Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất cây xanh)	
28	Đất cây xanh	882	123	893	630,1		Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất cây xanh)	
29	Đất cây xanh	101	123		453,2		Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất cây xanh)	
30	Đất cây xanh	882	123	896	13,5		Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất cây xanh)	
31	Đất cây xanh	101	123	897	16,5		Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất cây xanh)	
32	Đất cây xanh	882	123	894	546,3		Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất cây xanh)	
33	Đất cây xanh	101	123		318,8		Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất cây xanh)	
34	Đất cây xanh	882	123	898	12,8		Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất cây xanh)	
35	Đất cây xanh	101	123	899	15,9		Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất cây xanh)	
36	Đất cây xanh	882	123	900	23,3		Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất cây xanh)	
37	Đất cây xanh	882	123		4,6		Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất cây xanh)	
38	Đất cây xanh	101	123	901	148,3		Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất cây xanh)	
39	Đất cây xanh	882	123	892	48,4		Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất cây xanh)	
40	Đất giao thông, sân bãi	882	123	914	298,6	2.694,2	Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất giao thông, sân bãi)	
41	Đất giao thông, sân bãi	101	123		301,1		Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất giao thông, sân bãi)	
42	Đất giao thông, sân bãi	882	123	915	1.485,3		Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất giao thông, sân bãi)	
43	Đất giao thông, sân bãi	101	123		154,2		Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất giao thông, sân bãi)	
44	Đất giao thông, sân bãi	882	123		4,1		Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất giao thông, sân bãi)	
45	Đất giao thông, sân bãi	101	123		206,9		Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất giao thông, sân bãi)	
46	Đất giao thông, sân bãi	101	123		244,0		Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất giao thông, sân bãi)	
47	Đất thuộc QH đường theo QH phân khu	882	123		570,5		Đất giao thông	đường theo QH phân khu

STT	TÊN LÔ	SỐ THỬA CŨ	TỜ BẢN ĐỒ	THỬA MỚI	DIỆN TÍCH	TỔNG (m2)	LOẠI ĐẤT THEO QUY HOẠCH	GHI CHÚ
48	Đất thuộc QH đường theo QH phân khu	101	123	891	3.064,6	3.642,8	Đất giao thông	đường theo QH phân khu
49	Đất thuộc QH đường theo QH phân khu	101	123		7,7		Đất giao thông	
TỔNG					**18.146,7**	**18.146,7**		

UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bình Dương, ngày 26 tháng 12 năm 2023

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số: 4668 /GPXD

1. Cấp cho: Công ty CP bất động sản ĐT và phát triển cao ốc Thiên Long.

Địa chỉ: Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 123, khu phố Hòa Lân 1, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

2. Được phép xây dựng công trình theo giai đoạn: Phần móng, cọc, tường vây của dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 tại Khu phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Theo thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 – Phần móng, cọc, tường vây.

- Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp I.

- Do: Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Quốc tế (BXD-00000887 cấp ngày 25/07/2022) lập. Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Trần Hoài Thương - BXD-00067794 cấp ngày 10/10/2022.

- Đơn vị thẩm tra thiết kế: Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (BXD-00000612 cấp ngày 11/02/2022). Chủ nhiệm thẩm tra kết cấu: Ông Hà Hưng Thịnh - BXD-00019622 cấp ngày 01/02/2023).

- Đơn vị thẩm định thiết kế kỹ thuật: Công ty Cổ phần Xây dựng Nền Tảng Vàng (BXD-00002915 cấp ngày 23/06/2022). Chủ nhiệm thẩm định kết cấu: Ông Phùng Nguyễn Thế Bảo - BXD-00051896 cấp ngày 15/03/2019).

- Cơ quan thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi: Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 tại Kết quả thẩm định số 325/HĐXD-QLKT ngày 19/12/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng- Bộ Xây dựng.

- Vị trí xây dựng: thửa đất số 101 và thửa đất số 882, tờ bản đồ số 123, Khu phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Diện tích khu đất: 18.146,70m^2.

*** Giai đoạn 1:** Được phép xây dựng phần móng, cọc và tường vây nằm hoàn toàn trong diện tích khu đất của dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1, gồm:

- Phần cọc của tháp A1 từ trục X15/A1 đến cọc xa nhất phía bên trái trục X1/A1 cách trục X1/A1 7,1m và trục Y1/A1-02 đến trục Y11/A1-02 của mặt bằng cọc số hiệu S-01-10-33. Phần cọc của tháp A2, A3 từ trục X1/A3 đến cọc xa nhất phía bên phải trục X1/A2 cách trục X1/A2 8,05m và trục Y1/A2 đến cọc xa nhất phía bên trên trục Y13/A2 cách trục Y13/A2 13,94m của mặt bằng cọc số hiệu S-023-10-45.

+ Cọc đường kính D1200 (Tháp A1, A2, A3): sâu 85m (tính từ cao độ hiện trạng). Sức chịu tải tính toán đối với cọc đơn là 11.000 kN. Cọc được bố trí cho khu vực khối tháp cao tầng.

+ Cọc đường kính D800 (Tháp A1): sâu 58m (tính từ cao độ hiện trạng) . Sức chịu tải tính toán đối với cọc đơn là 2.500 kN. Cọc được bố trí cho khu vực khối đế có tải trọng nhỏ.

+ Cọc đường kính D800 (Tháp A2, A3): sâu 50m (tính từ cao độ hiện trạng). Sức chịu tải tính toán đối với cọc đơn là 2.500 kN. Cọc được bố trí cho khu vực khối đế có tải trọng nhỏ.

- Phần móng của tháp A1: móng F1, móng F2, móng F2A, móng F3, móng F4, móng FD1 từ trục X15/A1 đến bên trái trục X1/A1 5,9m và trục Y1/A1-02 đến trục Y11/A1-02 của mặt bằng móng số hiệu S-01-11-01.

- Phần móng của tháp A2, A3: móng F1, móng F2, móng F3, móng F4, móng FD1, móng FD2 từ trục X1/A3 đến bên phải trục X1/A2 7,05m và trục Y1/A2 đến bên trên trục Y13/A2 13,94m của mặt bằng móng số hiệu S-023-11-01.

- Phần tường vây dày 600mm nằm bên trong diện tích khu đất, cách mép ranh đất 1,2m và đường quy hoạch N3 0,0m của tháp A1; và tường vây dày 600mm nằm bên trong diện tích khu đất, cách mép ranh đất từ 0 đến 0,76m; đường quy hoạch N3 0,76m; đường quy hoạch D2 0,7m của tháp A2, A3.

- Chiều sâu công trình:

- Phần cọc: tại đầu cọc là -13,60m; -14,95m và -18,45m tính từ cốt 0.00 sàn tầng trệt (tầng 1) đến đầu cọc của tháp A1; và tại đầu cọc là -11,35m; -14,65m; -14,85m và -18,15m tính từ cốt 0,00 sàn tầng trệt (tầng 1) đến đầu cọc của tháp A2, A3.

- Phần móng: tại đỉnh đài móng và giằng móng là -12,45m tính từ cốt 0.00 sàn tầng trệt (tầng 1) đến đỉnh đài móng và giằng móng của tháp A1; và tại đỉnh đài móng và giằng móng là -12,10m tính từ cốt 0.00 sàn tầng trệt (tầng 1) đến đỉnh đài móng và giằng móng của tháp A2, A3.

- Phần tường vây: tại chân tường vây khoảng 36m tính từ cốt 0.00 sàn tầng trệt (tầng 1) đến chân tường vây của tháp A1; và tại chân tường vây khoảng 30-32m tính từ cốt 0.00 sàn tầng trệt (tầng 1) đến chân tường vây của tháp A2, A3.

- Chiều cao xây dựng:

- Chiều cao xây dựng đài móng gồm 1,5m; 2,5m và 6m tính từ cốt-13,60m; -14,95m và -18,45m đến đỉnh đài móng của tháp A1.

- Chiều cao xây dựng đài móng gồm 1,5m; 2,5m và 6m tính từ cốt -11,35m; -14,65m; -14,85m và -18,15m đến đỉnh đài móng của tháp A2, A3.

- Chiều cao xây dựng giằng móng gồm 0,6m và 0,8m tính từ cốt -13,05m và -13,25m đến đỉnh giằng móng của tháp A1.

- Chiều cao xây dựng giằng móng là 0,8m tính từ cốt -12,9m đến đỉnh giằng móng của tháp A2, A3.

3. Giấy tờ về đất đai: Quyết định số 3483/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc cho phép Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 tại phường Thuận Giao, thành phố Thuận An.

4. Văn bản pháp lý:

- Văn bản số 606/TC-QC ngày 13/11/2022 của Bộ Tham mưu - Cục Tác chiến về chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

- Văn bản số 2344/UBND-KT ngày 19/5/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp của Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long;

- Văn bản số 90/CV-CNTA ngày 2/6/2022 của Công ty Cổ phần Nước - Môi trường Bình Dương Chi nhánh cấp nước Thuận An về việc đấu nối nước thải sinh hoạt cho Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1, P.Thuận Giao, thành phố Thuận An

- Văn bản số 96/NT.TDM ngày 8/6/2022 của Công ty Cổ phần Nước - Môi trường Bình Dương Chi nhánh nước thải Thủ Dầu Một về việc thỏa thuận đấu nối hệ thống cấp nước sinh hoạt cho Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương;

- Văn bản số 2891/PCBD-KHVT+KT ngày 9/6/2022 của Công ty Điện lực Bình Dương về việc cấp điện cho dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1.

- Văn bản số 1897/UBND-KT ngày 2/8/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An về việc chấp thuận phương án đấu nối thoát nước mưa Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2;

- Văn bản số 3142/SGTVT-QLGT ngày 8/9/2022 của Sở Giao thông Vận tải tỉnh Bình Dương về việc có ý kiến đối với tác động giao thông của dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1;

- Văn bản số 2760/UBND-KT ngày 11/10/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An về việc chấp thuận phương án đấu nối giao thông Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2, phường Thuận Giao

- Quyết định số 2049/QĐ-UBND ngày 11/08/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận nhà đầu tư Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1;

- Quyết định số 7017/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của Ủy ban nhân dân TP.Thuận An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Thuận Giao đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

- Quyết định số 4544/QĐ-UBND ngày 14/09/2023 của Ủy ban nhân dân TP. Thuận An 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;

- Văn bản số 3109/PCCC&CNCH-P4 ngày 26/10/2023 của Cục Cảnh sát PCCC v/v kiến nghị về phòng cháy và chữa cháy đối với thiết kế cơ sở;

- Giấy phép môi trường số 161/GPMT-STNMT ngày 24/11/2023 của Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty CP bất động sản ĐT và phát triển cao ốc Thiên Long đối với dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1

- Văn bản số 325/HĐXD-QLKT ngày 19/12/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng- Bộ Xây dựng vv thông báo kết quả thẩm định dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1.

- Quyết định số 46/2023/TLC-KTK ngày 19/12/2023 của Công ty CP bất động sản ĐT và phát triển cao ốc Thiên Long về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1.

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 669A/CDC-XN3 ngày 19/12/2023 của Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC) về việc Kết quả thẩm tra hồ sơ Thiết kế kỹ thuật Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1;

- Báo cáo kết quả thẩm định số 01/BCTD-TA ngày 20/12/2023 của Công ty CP Xây dựng Nền Tảng Vàng về việc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1;

- Quyết định số 49/2023/TLC-KTK ngày 20/12/2023 của Công ty CP bất động sản ĐT và phát triển cao ốc Thiên Long về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1.

- Quyết định số 7082/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của Ủy ban nhân dân TP.Thuận An về việc bổ sung tầng hầm điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Thuận Giao đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 theo Quyết định số 7017/QĐ-UBND ngày 13/10/2023 cầu UBND thành phố Thuận An;

- Quyết định số 3483/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc cho phép Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 tại phường Thuận Giao, thành phố Thuận An.

5. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng công trình trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp. Trước thời điểm giấy phép xây dựng hết hiệu lực khởi công xây dựng, nếu công trình chưa được khởi công thì chủ đầu tư phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng./.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 012318 Quyển số: 01 SCT/BS
Ngày: 15-04-2024
CÔNG CHỨNG VIÊN
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:
- Chủ đầu tư (bản chính);
- UBND thành phố Thuận An (p/h);
- UBND phường Thuận Giao (p/h);
- Thanh tra Sở Xây dựng (p/h);
- Lưu: VT, P.KTKT, Ph, Tn.

SỞ XÂY DỰNG TỈNH BÌNH DƯƠNG

Bổ Kỹ Thuật

S.Đ.K.H.Đ: 41020068-C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC
QUẬN 3 - T.P HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thị Oanh

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.

2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.

3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.

4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.

5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

6. Các lưu ý: Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương chỉ cấp giấy phép xây dựng phần tường vây, phần cọc, phần móng khối nhà A1, khối A2, A3 dự án Khu nhà ở Phức hợp cao tầng Thuận An 1. Các nội dung khác đề nghị Chủ đầu tư xem xét rà soát và thực hiện theo yêu cầu tại Văn bản số 325/HĐXD-QLKT ngày 19/12/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu nhà ở Phức hợp cao tầng Thuận An 1.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

Bình Dương, ngày ..... tháng ..... năm.....

GIÁM ĐỐC

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày.....tháng.....năm.....

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THỎA THUẬN VAY TIỀN

Số: 032024/TTVT/PĐ-HP

Thỏa thuận vay tiền (gọi tắt là "**Thỏa thuận**") này được lập ngày 01 tháng 02 năm 2024 (gọi tắt là "**Ngày ký kết**") tại TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam, bởi và giữa:

(1) **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số : 0303493756 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13/09/2004

Địa chỉ : 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện : **Ông NGUYỄN VĂN ĐẠT - Chủ tịch HĐQT**

(Sau đây gọi là "**Bên cho vay**")

(2) **CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CAO ỐC HÒA PHÚ**

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số : 3703021577 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 09/12/2021

Địa chỉ : Thửa đất số 853, tờ bản đồ số 122, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương

Đại diện : **Ông PHAN HUY HÂN - Tổng Giám đốc**

(Sau đây gọi là "**Bên vay**")

TRÊN CƠ SỞ

(A) Bên cho vay đồng ý cấp cho Bên vay một Khoản vay (như được định nghĩa dưới đây);

(B) Các Bên (như được định nghĩa dưới đây) mong muốn ký kết Thỏa thuận này để ghi nhận các điều khoản và điều kiện của Khoản vay.

NAY Các Bên theo đây Thỏa thuận như sau:

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA

Khi được sử dụng trong Thỏa thuận này, các thuật ngữ sau đây sẽ có nghĩa như sau:

"**Bên cho vay**" có nghĩa như được quy định trong phần giới thiệu của Thỏa thuận này.

"**Bên vay**" có nghĩa như được quy định trong phần giới thiệu của Thỏa thuận này.

"**Các Bên**" có nghĩa là Bên cho vay và Bên vay và "**Bên**" có nghĩa là bất kỳ bên nào trong số Các Bên đó.

"**Đồng**" hoặc "**VNĐ**" có nghĩa là đồng tiền tệ hợp pháp của Việt Nam.

"**Thỏa thuận**" có nghĩa là Thỏa thuận vay tiền này.

"**Khoản vay**" có nghĩa như được quy định trong Mục 2. 1.

"**Thời hạn cho vay**" có nghĩa như được quy định tại Mục 2.3.

"**Ngày làm việc**" có nghĩa là ngày mà ngân hàng mở cửa làm việc tại Việt Nam, và ngoại trừ Thứ Bảy và Chủ Nhật.

"**Văn bản quy phạm pháp luật**" có nghĩa là bất kỳ văn kiện nào được quy định tại Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 được Quốc hội Việt Nam thông qua ngày 22 tháng 6 năm 2015.

ĐIỀU 2. KHOẢN VAY, MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG

2.1 Khoản vay

Theo các điều khoản và điều kiện của Thỏa thuận này, Bên cho vay đồng ý cấp cho Bên vay Khoản vay với tổng số tiền tối đa là: **150.000.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ đồng)* (**"Khoản vay"**).

2.2 Ngày cho vay

Khoản vay sẽ được Bên cho vay chuyển vào tài khoản của Bên vay tùy theo nhu cầu sử dụng của Bên B mà Bên B sẽ báo trước cho Bên A 7 (bảy) ngày làm việc.

2.3 Thời hạn cho vay

Thời hạn cho vay: 05 (năm) năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên.

2.4 Lãi suất cho vay

Lãi suất cho vay: 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.

2.5 Thông tin tài khoản nhận tiền của Bên vay:

- Tên tài khoản: Công ty CP BĐS Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú
- Số tài khoản: 133 011 7883
- Tại: Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Nhà Bè, TP.HCM

2.6 Thông tin tài khoản nhận tiền của Bên cho vay:

- Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt
- Số tài khoản: 1330002484
- Tại: Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Nhà Bè, TP.HCM

2.7 Mục đích sử dụng Khoản vay

Thực hiện đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2.

Địa điểm thực hiện Dự án: Tại Khu Phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, Tp. Thuận An, Tỉnh Bình Dương.

ĐIỀU 3. THANH TOÁN GỐC VÀ LÃI

3.1 Trả nợ gốc

- Bên vay có thể thực hiện việc hoàn trả nợ gốc thành nhiều đợt theo khả năng tài chính của Bên vay nhưng không được kéo dài quá thời gian quy định nêu tại Khoản 2.3 Điều 2.
- Trong trường hợp Bên cho vay có yêu cầu nhận lại toàn bộ hoặc một phần Khoản vay trước hạn, Bên cho vay phải báo trước cho Bên vay 30 (ba mươi) ngày để Bên vay thu xếp tài chính.

3.2 Trả nợ lãi

- Bên vay trả nợ lãi định kỳ hàng quý theo yêu cầu và thông báo của Bên cho vay;
- Tiền lãi của mỗi quý sẽ được Bên vay thanh toán trong vòng 03 (ba) tháng kể từ ngày đầu tiên của quý tiếp theo.
- Khi Bên vay chuyển tiền cho Bên cho vay thì ưu tiên thanh toán lãi định kỳ trước, số tiền còn lại sẽ tính vào tiền trả nợ gốc.

ĐIỀU 4. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

4.1 Sửa đổi Thỏa thuận

Mọi điều khoản hoặc quy định của Thỏa thuận này chỉ có thể được sửa đổi hoặc thay đổi khi việc sửa đổi hoặc thay đổi đó được lập thành văn bản và được Các Bên ký kết.

4.2 Chuyển giao

Mỗi Bên không được bán, chuyển nhượng, chuyển giao hay định đoạt các nghĩa vụ, trách nhiệm, quyền và lợi ích của mình theo Thỏa thuận này nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên kia.

4.3 Luật điều chỉnh; Cơ quan giải quyết tranh chấp

Thỏa thuận này và các quyền và nghĩa vụ theo Thỏa thuận này được giải thích và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam. Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan tới Thỏa thuận này, kể cả bất kỳ vấn đề nào về việc tồn tại, hiệu lực hoặc chấm dứt của Thỏa thuận này, sẽ được đưa ra và giải quyết tại các tòa án có thẩm quyền của Việt Nam.

4.4 Ngôn ngữ; Các bản gốc

Thỏa thuận này được lập thành 02 (hai) bản gốc có hiệu lực pháp lý như nhau. Mỗi Bên giữ 01 (một) bản để thực hiện.

4.5 Ngày hiệu lực và chấm dứt

Thỏa thuận này có hiệu lực kể từ Ngày ký kết cho đến khi toàn bộ nghĩa vụ của Bên vay theo Thỏa thuận này đã được thực hiện và thanh toán toàn bộ cho Bên cho vay.

ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG, đại diện hợp pháp của các bên đã cùng nhau ký kết Thỏa thuận này vào ngày nêu tại trang đầu tiên của Thỏa thuận này.

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT	**CÔNG TY CP BĐS ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CAO ỐC HÒA PHÚ**
M.S.D.N: 0303493756 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	M.S.D.N: 3703021577 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CAO ỐC HÒA PHÚ - TỈNH BÌNH DƯƠNG
NGUYỄN VĂN ĐẠT	**PHAN HUY HÂN**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2047 /QĐ-UBND	

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ

(cấp lần đầu: ngày 11.. tháng .8. năm 2023)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư năm 2020;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư.

Căn cứ Thông báo số 50/TB-UBND ngày 11/3/2022 và Thông báo số 99/TB-UBND ngày 27/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về kết luận tại Phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh lần thứ 7 - khóa X;

Căn cứ Công văn số 2347/UBND-KT ngày 19/5/2022 của UBND tỉnh về việc chấp thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án phi nông nghiệp của Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú;

Xét báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 245/BC-SKHĐT ngày 07/8/2023 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 do Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú đề xuất;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư với nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư:

Tên nhà đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CAO ỐC HÒA PHÚ; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703021577 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương chứng nhận lần đầu ngày 09 tháng 12 năm 2021, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 22 tháng 5 năm 2023. Địa chỉ trụ sở tại thửa đất số 853, tờ bản đồ số 122, khu phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông PHAN HUY HÂN; sinh ngày 10 tháng 4 năm 1978; quốc tịch Việt Nam; Căn cước công dân số 051078000263 do Cục cảnh

sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội cấp ngày 15 tháng 8 năm 2022; địa chỉ trường trú và chỗ ở hiện nay tại 256/91/28 Phan Huy Ích, phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh; chức vụ: Tổng Giám đốc.

2. Tên dự án: KHU NHÀ Ở PHỨC HỢP CAO TẦNG THUẬN AN 2.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng chung cư kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở liên kế để bán.

4. Quy mô của dự án:

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: khoảng 26.530,7m^2.

- Quy mô dân số: khoảng 3.985 người.

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở:

+ Chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ: tầng cao tối đa 39 tầng + TUM *(3-4 tầng hầm)*; số lượng khoảng 3.500 căn;

+ Nhà ở liên kế: tầng cao tối đa 5 tầng; số lượng khoảng 17 căn.

- Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Nhà đầu tư không phải dành quỹ đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai được quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 đã được sửa đổi tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ.

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án theo đúng quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các nội dung quy định tại Điều 2 Quyết định này.

(Số liệu cụ thể quy mô dự án theo Quy hoạch chi tiết dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu tại địa phương).

5. Vốn đầu tư của dự án: 6.789.913.642.064 (*Sáu nghìn bảy trăm tám mươi chín tỷ chín trăm mười ba triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn không trăm sáu mươi bốn*) đồng, trong đó:

- Vốn góp để thực hiện dự án là: 1.357.983.642.064 đồng, chiếm tỷ lệ 20% tổng vốn đầu tư;

- Vốn huy động từ ngân hàng: 5.431.930.000.000 đồng. Trong đó:

Giá trị, tiến độ, tỷ lệ và phương thức góp vốn:

TT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp (VNĐ)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
1	Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú	1.357.983.642.064	100	Tiền mặt	Đã góp đủ

6. Thời hạn thực hiện dự án: 50 năm *(được tính từ ngày nhà đầu tư được cấp văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư hoặc*

Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn hoạt động của dự án được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất).

7. Địa điểm thực hiện dự án: Khu phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, Việt Nam.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Vốn góp của nhà đầu tư: đã hoàn thành góp vốn để thực hiện dự án (theo báo cáo của nhà đầu tư).

- Vốn vay: theo tiến độ thực hiện dự án (chỉ được phép huy động khi đáp ứng đủ điều kiện).

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư:

- Tiến hoàn thành các thủ tục đầu tư để được bàn giao mặt bằng: Quý II/2022 – Quý II/2024.

- Tiến độ khởi công công trình: Quý III/2024.

- Tiến độ xây dựng các hạng mục công trình: Quý III/2024 – Quý III/2026.

- Tiến độ hoàn thành dự án đưa vào sử dụng: Quý IV/2026.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

1. Trách nhiệm, các điều kiện ràng buộc đối với nhà đầu tư:

- Thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại Điều 43, Luật Đầu tư năm 2020.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực về việc cung cấp tài liệu chứng minh năng lực tài chính, xác định số liệu tổng vốn đầu tư và hiệu quả dự án theo quy định Điều 6, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

- Chịu trách nhiệm toàn diện về việc đảm bảo năng lực góp vốn chủ sở hữu, khả năng huy động vốn theo đúng quy định pháp luật, đảm bảo việc triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ.

- Khi triển khai thực hiện thủ tục theo quy định pháp luật về xây dựng, có trách nhiệm tính toán tổng mức đầu tư trên cơ sở đơn giá, suất vốn đầu tư đảm bảo phù hợp với thời gian triển khai thực hiện dự án và các quy định pháp luật về xây dựng.

- Có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện đầy đủ các thủ tục đất đai theo quy định pháp luật. Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục thuế tỉnh để được hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với toàn bộ khu đất thực hiện dự án.

- Thực hiện đánh giá tác động giao thông ở bước lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để có cơ sở xem xét các phương án tổ chức giao thông phù hợp theo Công văn số 3064/UBND-KTN ngày 26/6/2019 của UBND tỉnh Bình Dương.

- Lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường cho dự án gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định trước khi cơ quan có thẩm quyền thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công.

- Liên hệ các cơ quan, đơn vị có liên quan để thực hiện các bước thỏa thuận, thống nhất phương án thiết kế, thi công có liên quan đến việc đấu nối giao thông; thỏa thuận đấu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải sau khi được chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư và trước khi lập, trình phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án.

- Liên hệ các đơn vị có liên quan nhằm xác định rõ ranh mốc các tuyến đường giao thông cắt dự án. Liên hệ địa phương để thống nhất phương án đầu tư xây dựng phần đường trong dự án, cam kết phối hợp để đảm bảo kết nối khu vực và an toàn giao thông.

- Phối hợp với Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long trong việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật giữa dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2.

- Khi triển khai lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng, nhà đầu tư phải đề xuất phương án quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật, tính toán, bố trí đảm bảo hạ tầng xã hội phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt và các Quy chuẩn hiện hành.

- Có trách nhiệm xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong dự án, thực hiện đấu nối vào hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực đảm bảo đồng bộ theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Chỉ được phép huy động vốn, mở bán nhà ở hình thành trong tương lai khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản. Thực hiện nghiêm các quy định pháp luật trong quá trình triển khai thực hiện dự án theo hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Công văn số 1688/SXD-QLN.

- Có trách nhiệm triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng theo quy định về dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo các quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, nhà ở, đô thị, quy hoạch, kinh doanh bất động sản, phòng cháy chữa cháy…

- Chịu trách nhiệm thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định tại Điều 72, Luật Đầu tư năm 2020 và các quy định pháp luật về đất đai, môi trường, xây dựng, nhà ở, đô thị, quy hoạch, kinh doanh bất động sản, phòng cháy chữa cháy…

2. Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An:

Hướng dẫn nhà đầu tư việc thực hiện các thỏa thuận đấu nối, thực hiện các công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt nhằm đảm bảo việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án, tránh gây quá tải lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

Tổ chức tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do nhà đầu tư bàn giao (nếu có).

Theo dõi, kiểm tra tiến độ triển khai thực hiện dự án, kiểm tra việc quản lý hoạt động đầu tư xây dựng tại khu vực thực hiện dự án, kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục đất đai. Thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và các thủ tục khác có liên quan đúng theo quy định pháp luật về đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành liên quan. Chịu trách nhiệm về khả năng đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của nhà đầu tư theo quy định pháp luật về đất đai.

Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc lập và thực hiện Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo đúng quy định pháp luật.

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến dự án theo quy định pháp luật về đất đai, môi trường.

4. Sở Xây dựng:

Chủ trì hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở theo các quy định pháp luật về nhà ở, xây dựng, đô thị.

Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các thủ tục nêu trên của nhà đầu tư theo đúng quy định pháp luật. Chịu trách nhiệm về sự phù hợp của dự án với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và các nội dung thẩm định về nhà ở theo quy định.

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở, kinh doanh bất động sản, quản lý đầu tư phát triển đô thị theo quy định.

5. Sở Giao thông Vận tải:

Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc xây dựng, thực hiện phương án đấu nối giao thông của dự án theo quy định đảm bảo quy mô dự án phù hợp với hạ tầng giao thông của khu vực, tránh gây quá tải hệ thống hạ tầng giao thông xung quanh dự án.

Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện đánh giá tác động giao thông theo quy định (nếu có).

6. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại Điều 43, Luật Đầu tư năm 2020; điều chỉnh dự án đầu tư (nếu có) theo quy định. Giám sát, đánh giá các nội dung quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo chức năng, thẩm quyền theo quy định pháp luật về đầu tư.

Điều 3. Điều khoản thi hành:

1. Thời điểm có hiệu lực của quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Kể từ ngày ký quyết định chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

2. Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Giao thông

Vận tải, Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An, Sở Tài chính và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú và được lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương./.

Nơi nhận:
- CT và các PCT;
- Như trên;
- Sở:KHĐT,TNMT,XD,GTVT;
- UBND tp Thuận An;
- LĐVP,Km,Tạo,TH;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Võ Văn Minh

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 012316 Quyển số: 01/2024 TP/BS
Ngày: 15-04-2024
CÔNG CHỨNG VIÊN
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC

S.Đ.K.H.Đ: 41020068-C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC
QUẬN 3 - T.P HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thị Oanh

ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THUẬN AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 5317/QĐ-UBND	*Thuận An, ngày 10 tháng 10 năm 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

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 30/6/2023 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; QCVN 04:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnhtổng thể Quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 2047/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh Bình Dương Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 5640/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 của UBND thị xã (nay là thành phố) Thuận An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Thuận Giao đến năm 2020, định hướng đến 2030;

Căn cứ Quyết định số 7017/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Thuận Giao đến năm 2020, định hướng đến 2030;

Căn cứ Thông báo số 1069/TB-UBND ngày 06/10/2023 của UBND thành phố về Kế hoạch vốn đầu tư công 09 tháng đầu năm 2023, phương hướng nhiệm vụ những tháng cuối năm 2023 và các đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 của các dự án trên địa bàn thành phố;

Xét Tờ trình số 1234/TTr-QLĐT ngày 10/10/2023 và Báo cáo số 1233/BC-QLĐT ngày 10/10/2023 của Phòng Quản lý đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2.

2. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch:

a.Vị trí: Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 thuộc phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, với tứ cận như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Đất dân.
- Phía Đông Nam giáp: Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và đất dân.
- Phía Tây Bắc giáp: Đất dân.
- Phía Tây Nam giáp: Đường Nguyễn Thị Minh Khai và đất dân.

b. Tổng diện tích khu đất quy hoạch là 26.530,70 m².

3. Tính chất và mục tiêu:

- Xây dựng chung cư kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở liên kế có môi trường sống thích hợp với các tiện nghi về hạ tầng hoàn chỉnh; kết nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho khu vực xung quanh, góp phần xây dựng thành phố Thuận An ngày càng khang trang hơn, nâng cao tiện ích trong tương lai và tăng cao hiệu quả sử dụng đất.
- Làm cơ sở để quản lý đất đai và đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

4. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

a. Dân số: Quy mô dân số khoảng 3.985 người, với 3.500 căn hộ và 16 căn nhà liên kế (theo Quyết định số 2047/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh Bình Dương).

b. Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng toàn khu: 35,01%, trong đó:

+ Khối chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ: 28,94% (Mật độ xây dựng khối đế: 28,94%; Mật độ xây dựng khối tháp: 25,45%).

+ Nhà ở liên kế: 6,07%.

- Hệ số sử dụng đất toàn khu: 9,61 lần.
- Tầng cao, chiều cao xây dựng:

+ Đất xây dựng công trình khối Chung cư cao tầng (Chức năng thương mại - dịch vụ và chức năng ở): Phần nổi: 39 tầng + tum, gồm khối công trình B1, B2, B3, chiều cao xây dựng ≤ 150,0m; phần ngầm 04 tầng hầm.

+ Đất xây dựng công trình nhà ở liên kế: gồm 16 căn nhà ở liên kế, 05 tầng (gồm 4 tầng nổi và 01 tầng bán hầm), chiều cao xây dựng ≤ 19,6m.

c. Chỉ tiêu về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

- Diện tích sàn bình quân nhà ở chung cư: ≤35,09 m² sàn/người
- Diện tích bãi đậu xe: 20 m² chỗ để xe/100 m² diện tích sàn sử dụng căn hộ, 25 m² chỗ để xe/100 m² diện tích sử dụng thương mại.
- Công trình giáo dục (mẫu giáo): 50 chỗ/1000 dân, 12m²/trẻ. Bố trí trong công trình.
- Tỷ lệ đất cây xanh chiếm ≥20%, đạt 1,m²/người.
- Chỉ tiêu công trình sinh hoạt cộng đồng: 0,8 m²/căn hộ.
- Giao thông: ≥43,47%.
- Chỉ tiêu cấp nước: Cấp nước sinh hoạt: ≥150 lít/người/ngày đêm. Tỷ lệ cấp nước sạch 100% dân số; Cấp nước nhà trẻ: ≥75 lít/cháu/ngày đêm; Cấp nước vệ sinh sân đường, hầm: ≥0,5 lít/m²/ngày đêm; Cấp nước tưới cây: ≥3 lít/m²/ngày đêm; Cấp nước phục vụ công cộng: ≥0,5 lít/ m²/ngày đêm; Cấp nước rò rỉ, dự phòng: 15% tổng lượng nước sử dụng; Cấp nước chữa cháy: ≥30 lít/s/đám cháy.
- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: Chung cư 2.200W/người/ngày đêm; cộng đồng, thương mại dịch vụ, văn phòng, nhà trẻ: ≥30W/m² sàn; Chiếu sáng đường phố: 1W/m²; Chiếu sáng công viên cây xanh tập trung: 0,5W/m².
- Thoát nước thải sinh hoạt: Tỷ lệ thoát nước sinh hoạt xử lý 100%.
- Rác thải 1,0kg/người/ngày đêm. Tỷ lệ thu gom 100%.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

+ Căn hộ, căn hộ thương mại: 01 thuê bao/hộ

+ Sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ, thương mại: 30 thuê bao/ha sàn.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

a. Cơ cấu sử dụng đất bao gồm các khu chức năng: Đất hỗn hợp gồm: Đất xây dựng công trình (Chức năng thương mại dịch vụ - nhà trẻ và chức năng ở), đất nhà ở liên kế, đất cây xanh, đất giao thông, sân bãi và đất hành lang an toàn đường bộ.

b. Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m²)	TỈ LỆ (%)
I	**ĐẤT HỖN HỢP**	**26.438,90**	**100,00**
1	**Đất xây dựng công trình**	**9.654,21**	**36,52**
1.1	**Nhà ở cao tầng** *(chức năng TMDV - Nhà trẻ + chức năng ở)*	**7.652,14**	**28,94**
	- Khối B1	*3.353,05*	*12,68*
	- Khối B2	*2.466,84*	*9,33*
	- Khối B3	*1.832,25*	*6,93*
1.2	**Nhà ở liên kế**	**2.002,07**	**7,57**
2	**Đất cây xanh**	**5.289,16**	**20,01**
3	**Đất giao thông, sân bãi**	**11.495,53**	**43,47**

II	ĐẤT KHÁC	91,80	
	ĐẤT HÀNH LANG AN TOÀN ĐƯỜNG BỘ (Đường Nguyễn Thị Minh Khai)	91,80	
TỔNG DIỆN TÍCH RANH ĐẤT		26.530,70	

c. Bảng thống kê đất ở toàn khu:

STT	KHU ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m²)	MĐ XD (%)	DT XD (m²)	SỐ TẦNG (tầng)	TỔNG DT SÀN XD (m²)	HỆ SỐ SDĐ (lần)	DÂN SỐ (người)
I	ĐẤT HỖN HỢP		26.438,90			39 + Tum	254.158,63	9,61	3.985
1	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	-	9.654,21	35,01	9.256,64	39 + Tum	254.158,63	9,61	3.985
1.1	Nhóm nhà ở cao tầng (chức năng TMDV - Nhà trẻ + chức năng ở)	B1 - B3	7.652,14	28,94	7.652,14	39 + Tum	245.817,37	9,30	3.921
	+ Chức năng TMDV - Nhà trẻ		7.652,14	28,94	7.652,14	2÷4	17.694,28	0,67	
	+ Chức năng ở			25,45	6.727,54	35÷37 + Tum	228.123,09	8,63	
1.2	Nhóm nhà ở thấp tầng	C	2.002,07	6,07	1.604,50	5	8.341,26	0,32	64
2.1	Khối nhà liên kế 1	C1	1.252,93	3,88	1.026,52	5	5.315,29	0,20	40
	+ Nhà liên kế	C1.1	140,01	78,17	109,44	5	568,36	4,06	4
	+ Nhà liên kế	C1.2	134,17	82,23	110,33	5	575,49	4,29	4
	+ Nhà liên kế	C1.3	129,81	83,85	108,85	5	565,21	4,35	4
	+ Nhà liên kế	C1.4	125,94	84,33	106,20	5	550,74	4,37	4
	+ Nhà liên kế	C1.5	122,41	84,83	103,84	5	537,77	4,39	4
	+ Nhà liên kế	C1.6	118,95	85,31	101,48	5	524,87	4,41	4
	+ Nhà liên kế	C1.7	115,51	85,81	99,12	5	511,99	4,43	4
	+ Nhà liên kế	C1.8	111,63	86,68	96,76	5	498,67	4,47	4
	+ Nhà liên kế	C1.9	107,69	86,56	93,22	5	480,57	4,46	4
	+ Nhà liên kế	C1.10	146,81	66,26	97,28	5	501,62	3,42	4
2.2	Khối nhà liên kế 2	C2	749,14	2,19	577,98	5	3.026,97	0,11	24
	+ Nhà liên kế	C2.1	181,41	63,50	115,46	5	609,16	3,36	4
	+ Nhà liên kế	C2.2	127,09	82,59	104,96	5	546,93	4,30	4
	+ Nhà liên kế	C2.3	119,69	82,90	99,22	5	516,57	4,32	4
	+ Nhà liên kế	C2.4	112,35	81,74	91,84	5	479,71	4,27	4
	+ Nhà liên kế	C2.5	105,71	78,75	83,25	5	438,71	4,15	4
	+ Nhà liên kế	C2.6	102,89	80,91	83,25	5	435,89	4,24	4
2	ĐẤT CÂY XANH	-	5.289,16	-	-	-	-	-	-
3	ĐẤT GIAO THÔNG, SÂN BÃI	-	11.495,53	-	-	-	-	-	-
II	ĐẤT KHÁC		91,80						

	ĐẤT HÀNH LANG AN TOÀN ĐƯỜNG BỘ (Đường Nguyễn Thị Minh Khai)		91,80					
TỔNG			26.530,70					

6. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Hướng tiếp cận chính vào khu quy hoạch từ đường Nguyễn Thị Minh Khai và đường quy hoạch phân khu N1 (lộ giới 19m) và D2 (lộ giới 16m). Khối công trình được tổ chức có hướng tiếp cận với các tuyến đường giao thông nội bộ xung quanh để tạo kết nối với khu vực.

- Hình khối công trình phù hợp với công năng sử dụng chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ, hình thức kiến trúc hiện đại, hình khối đơn giản, sử dụng màu sắc công trình không quá tương phản, hài hòa và phù hợp với cảnh quan khu vực.

- Giải pháp kiến trúc:

+ Công trình chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ: Phần nổi gồm các khối B1, B2 cao 39 tầng (khối đế 2 tầng, khối tháp 37 tầng + tum), khối B3 cao 39 tầng (khối đế 4 tầng, khối tháp 35 tầng+ tum); Phần ngầm gồm 03 tầng hầm. Các khối công trình được bố trí với khoảng cách theo quy định. Thiết kế công trình tạo kiến trúc thông thoáng và được bố trí công năng như sau: Bố trí sảnh đón, các căn hộ, thương mại - dịch vụ, nhà trẻ, khu vực thang máy, thang bộ, phòng thu rác, khu vực sinh hoạt cộng đồng. Tầng 20 các khối công trình bố trí gian lánh nạn và hồ bơi. Tầng hầm bố trí khu để xe và các khu kỹ thuật.

+ Khu nhà liên kế cao 05 tầng tiếp cận trực tiếp từ mặt tiền đường N1, kết nối ra đường Nguyễn Thị Minh Khai.

- Hoa viên cây xanh bố trí tập trung tại trung tâm và dọc các tuyến đường vừa góp phần tăng tính mỹ quan cho khu vực quy hoạch, vừa cải thiện vi khí hậu. Khu công viên bên trong tạo các lối đi bộ, hồ nước, sân tập thể dục, sân chơi cho người dân tạo môi trường cảnh quan thân thiện và tạo mảng xanh cho khu ở.

7. Quy định về kiến trúc công trình:

- Xác định chiều cao xây dựng nhà ở liền kề :

+ Số tầng: 5 tầng, gồm 4 tầng nổi và 1 tầng bán hầm.

+ Cao độ nền: +1,5m tính từ mặt vỉa hè hoàn thiện đến mặt nền tầng 1.

+ Chiều cao các tầng: Tầng bán hầm: chiều cao từ 2,2m đến 2,75m; Các Tầng nổi: chiều cao từ 3,5m đến 4,5m.

+ Cao độ mái: ≤ 2,8 m tính từ sàn mái đến đỉnh mái tum.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Được thể hiện cụ thể trong bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng. Khoảng lùi sau nhà 2m.

- Độ vươn ra của ban công: Theo tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng hiện hành.

- Xây dựng nhà ở có màu sắc hài hòa, không sử dụng các màu tương phản cao. Các dãy nhà liên kế phải thống nhất cùng hình thức kiến trúc và chiều cao xây dựng.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. San nền: Chủ yếu san nền cục bộ, tạo mặt bằng xây dựng công trình và đường giao thông. Hướng dốc san nền chính của khu vực quy hoạch từ Đông Nam xuống Tây Bắc, $H_{xd} \geq 15,17$m.

b. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường Nguyễn Thị Minh Khai, lộ giới 32m (7,5m-17m-7,5m).

+ Đường N1, lộ giới 19m (4m-11m-4m); Đường D2, lộ giới 16m (4m-8m-4m).

- Giao thông nội bộ: Đường giao thông nội bộ quanh công trình có bề rộng từ 4,0 - 6,0m.

- Kết cấu đường: Bê tông nhựa nóng theo tiêu chuẩn hoặc lát đá nhám đảm bảo chịu được tải trọng của xe chữa cháy theo yêu cầu thiết kế quy định.

- Bán kính đường cong tại các nút giao được thiết kế theo qui định, đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện lưu thông. Tổ chức biển báo giao thông theo quy chuẩn hệ thống quốc gia về báo hiệu đường bộ

- Kết cấu vỉa hè: Lát gạch block tự chèn hoặc đá tự nhiên.

c. Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: Nước mưa từ công trình được thu vào các ống đứng xuống tầng trệt dẫn ra hố ga thoát nước. Nước mưa trên mặt sân và các nơi khác được thu vào hệ thống thoát nước mưa xung quanh công trình sau đó được đấu nối vào tuyến cống trên đường D2 dẫn ra tuyến cống trên đường N1 và đấu nối vào tuyến cống trên đường Nguyễn Thị Minh Khai.

- Phương án thoát nước:

+ Cống, mương thoát nước mưa trong khu quy hoạch được bố trí dọc theo các trục đường. Sử dụng cống tròn đường kính D400mm÷D800mm, các đoạn cống bang đường dung cống BTCT chịu lực. Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m, độ dốc cống tối thiểu 1/D.

+ Hố ga thu nước xây dựng bằng BTCT thu nước mặt và đấu nối với hệ thống thoát nước mưa bên trong công trình. Tất cả các miệng thu nước mưa phải có song chắn rác

d. Cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước: 1.978 m^3/ngày đêm.

- Nguồn nước: Cấp từ hệ thống đường ống hiện hữu trên tuyến đường Nguyễn Thị Minh Khai, được dẫn qua tuyến ống trên đường N1 và D2.

- Mạng lưới cấp nước: Nước sinh hoạt được dẫn về bể dung tích 1.155m³ bố trí ở tầng hầm khối B1 và bể dung tích 300 m³ bố trí ở tầng hầm Khối B3, sau đó theo hệ ống cung cấp cho toàn bộ công trình. Sử dụng đường ống cấp nước HPDE có đường kính D110mm. Bể phục vụ công tác PCCC dung tích 470m³ bố trí tại hầm khối B1 và bể dung tích 470m³ bố trí tại hầm khối B3.

- Cấp nước chữa cháy: trên mạng lưới cấp nước sinh hoạt bố trí bố trí 04 trụ cứu hỏa ở các vị trí thuận tiện lấy nước.

e. Cấp điện, chiếu sáng:

- Tổng công suất là: 16.300 kVA

- Nguồn điện: cấp cho khu quy hoạch là tuyến dây 22kV từ tuyến 479 Bình Giao nhánh rẽ Men Gốm Sứ và Men Gốm Sứ 2 qua đường Nguyễn Thị Minh Khai cấp tới đường N1 và dẫn nguồn qua đường D2 về khu dự án. Bố trí 03 biến áp có tổng công suất 16.300 KVA, 22/0,4kV để cung cấp điện cho công trình.

- Mạng lưới trung thế: lưới trung thế 22kv từ nguồn điện sử dụng cáp ngầm chuyên dụng được luồng trong ống nhựa đi ngầm đến trạm hạ thế được bố trí trong tầng hầm 1 của công trình.

- Mạng lưới hạ thế: Các tuyến cáp ngầm từ trạm hạ thế được luồn trong các hộp gen kỹ thuật để đi đến các tủ điện phân phối của công trình.

- Hệ thống chiếu sáng:

+ Toàn khu quy hoạch được điều khiển bằng 01 tủ chiếu sáng, lấy điện từ trạm biến áp. Cáp luồn trong ống uPVC đi ngầm.

+ Sử dụng đèn led có công suất và chiều cao phù hợp. Khoảng cách các trụ khoảng 20-30m.

f. Thoát nước thải sinh hoạt và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Tổng lưu lượng nước thải là 1.862 m³/ngày.đêm.

+ Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải trong công trình phải được xử lý sơ bộ, tách dầu mỡ trước khi đổ vào đường ống thug om chung của khu vực.

+ Toàn bộ nước thải trong khu căn hộ được thu gom bằng các đường ống dẫn đến các bể phốt, sau đó được bơm ra hố ga D1000 trên Đại lộ Bình Dương và dẫn về hệ thống xử lý nước thải chung của khu vực.

+ Cống thoát nước thải dùng ống HDPE đường kính từ D110mm đến D168mm. Độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7m.

- Vệ sinh môi trường:

+ Thùng rác được bố trí tập trung trong khu quy hoạch, đồng thời bảo đảm không gây ảnh hưởng đến môi trường và làm mất mỹ quan khu quy hoạch.

+ Tổ chức thu gom rác vào thùng chứa theo từng khu vực chức năng khác nhau và tập kết rác, sau đó được xe chuyên dung thu gom rác đưa đi xử lý.

g. Thông tin liên lạc: Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch được đấu nối với tuyến cáp thông tin hiện hữu trên đường Nguyễn Thị Minh Khai. Cáp thông tin liên lạc được thiết kế đi ngầm trong hệ thống cống bể.

9. Thành phần hồ sơ và bản vẽ kèm theo:

a. Thành phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới khu đất, tỷ lệ 1/10.000;
- Bản vẽ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
- Bản vẽ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản vẽ tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500;
- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
- Bản vẽ phương án kiến trúc công trình, tỷ lệ 1/500;
- Bản vẽ hệ thống công trình giao thông, tỷ lệ 1/500;
- Bản vẽ san nền, chuẩn bị kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản vẽ hệ thống công trình thoát nước mưa, tỷ lệ 1/500;
- Bản vẽ hệ thống công trình cấp nước, tỷ lệ 1/500;
- Bản vẽ hệ thống công trình thoát nước thải, tỷ lệ 1/500;
- Bản vẽ hệ thống công trình cấp điện và chiếu sáng, tỷ lệ 1/500;
- Bản vẽ hệ thống công trình thông tin liên lạc, tỷ lệ 1/500;
- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm, tỷ lệ 1/500;
- Bản vẽ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.

b.Thuyết minh tổng hợp và bản vẽ màu khổ A3, các văn bản kèm theo;

c. Đĩa CD lưu file hồ sơ đồ án.

Điều 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị, cơ quan liên quan tổ chức thực hiện:

1. Niêm yết, công bố công khai đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 để các tổ chức, cá nhân có liên quan được biết và thực hiện.

2. Liên hệ với các cơ quan liên quan để thực hiện đấu nối giao thông, nước mưa, nước thải sinh hoạt theo quy định. Đồng thời, tự chịu trách nhiệm về việc thoát nước mưa, nước thải, môi trường của dự Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2.

3. Có trách nhiệm lấy ý kiến thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy của cơ quan có thẩm quyền và tự chịu trách nhiệm về an toàn phòng cháy chữa cháy của công trình khi có sự cố cháy, nổ xảy ra. Đồng thời, tự chịu trách nhiệm về an toàn công trình và công trình lân cận khi có sự cố xảy ra.

4. Đối với hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và vệ sinh công cộng cần phải tuân thủ Quy định bảo vệ môi trường tỉnh Bình Dương

đã được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành tại Quyết định số 13/2016/QĐ-UBND ngày 16/6/2016.

5. Đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, cote san nền đảm bảo đồng bộ với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, phù hợp với tiến độ của dự án.

6. Phối hợp với Công ty Cổ phần bất động sản Đầu tư và Phát triển cao ốc Thiên Long (chủ đầu tư dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1) thực hiện thiết kế đấu nối và đấu nối giao thông, thoát nước mưa dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1, Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 vào đường Nguyễn thị Minh Khai đúng theo văn bản số 1987/UBND-KT ngày 02/8/2022, số 2760/UBND-KT ngày 11/10/2022 của UBND thành phố Thuận An nhằm đảm bảo tính đồng bộ về đầu tư hạ tầng kỹ thuật dùng chung cho cả 2 dự án.

7. Thực hiện tác động giao thông của dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 theo đúng Văn bản số 3141/SGTVT-QLGT ngày 08/9/2022 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Bình Dương.

8. Thực hiện thỏa thuận đấu nối nước thải dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 đúng theo văn bản Văn bản số 97/NT.TDM ngày 08/6/2022 của Chi nhánh nước thải Thủ Dầu Một, Công ty Cổ phần Nước - Môi trường Bình Dương.

9. Lập và triển khai dự Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 đúng theo Quyết định số 2047/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh Bình Dương và các quy định hiện hành. Đồng thời, tự chịu trách nhiệm về pháp lý đất đai của dự án.

10. Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ khảo sát đo đạc lập bản đồ địa hình khu quy hoạch. Có trách nhiệm kiểm tra, nghiệm thu hồ sơ khảo sát đo đạc theo quy định tại Khoản 5 - Điều 24 của Luật Quy hoạch đô thị và Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND - UBND thành phố, Trưởng Phòng Quản lý đô thị, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các ngành có liên quan, Chủ tịch UBND phường Thuận Giao và Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển cao ốc Hòa Phú chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Sở Xây dựng,
- Sở TN&MT;
- Như điều 3;
- Lưu VT.

CHỦ TỊCH

Nguyễn Thanh Tâm

CÔNG CHỨNG VIÊN
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC

Ngày: 15-04-2024

Nguyễn Thị Oanh

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày.....tháng.....năm.....

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 174/2023/PĐ-KTK	*TP Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 06 năm 2023*
V/v: Báo cáo một số nội dung liên quan đến các dự án của Công ty Cổ phần Phát triển BĐS Phát Đạt đầu tư tại tỉnh Bình Định.	

M.S.D.N: 0303493768 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Ái Linh

Kính gửi: **- UBND tỉnh Bình Định;**
- Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định;
- Sở Xây dựng tỉnh Bình Định.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (*Công ty Phát Đạt*) xin được gửi lời chào trân trọng đến UBND tỉnh Bình Định, Sở Xây dựng và Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định. Công ty Phát Đạt rất cảm ơn sự quan tâm, hỗ trợ của các Quý cơ quan trong suốt thời gian qua.

Thực hiện chủ trương của Chính phủ về giải quyết, tháo gỡ khó khăn vướng mắc các dự án đầu tư xây dựng và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững theo như Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ, ngày 25/5/2023 tại trụ sở UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh đã chủ trì buổi làm việc với Công ty cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt về một số dự án do đơn vị làm Chủ đầu tư trên địa bàn tỉnh. Căn cứ chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Thông báo số 184/TB-UBND ngày 29/05/2023, nay Công ty Phát Đạt xin gửi tới UBND tỉnh Bình Định và các Quý cơ quan báo cáo về tiến độ thực hiện dự án, cũng như cam kết, kiến nghị của Công ty như sau:

I./ Dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp tại số 01 Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn

Đối với Khu A – Căn hộ du lịch: Công ty đã được Sở xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 11/GPXD ngày 02/06/2022 và Giấy phép xây dựng số 14/GPXD ngày 19/08/2022. Hiện nay Công ty đã triển khai thi công xong hạng mục cọc tường vây và cọc thử.

Đối với khu B – Khách sạn: Khu B – Khách sạn thuộc dự án hiện nay Công ty đã thực hiện xong thủ tục góp ý PCCC tại Cục Cảnh sát PCCC và CNCH (*Văn bản số 2129/ /PCCC&CNCH-P4 ngày 10/10/2022 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH*), Bộ Xây dựng cũng đã ban hành Văn bản thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở (*Văn bản số 390/HĐXD-QLKT ngày 15/11/2022*), tuy nhiên do vướng mắc về quy mô tầng hầm của dự án chưa có trong quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 do đó Bộ Xây dựng chưa đóng dấu bản vẽ để hoàn tất thẩm định. (*UBND tỉnh Bình Định cũng đã có văn bản số 2628/UBND-KT ngày 26/04/2023 gửi Bộ Xây dựng đề nghị hỗ trợ tháo gỡ vướng mắc, tuy nhiên đến nay Bộ Xây dựng chưa phúc đáp*). Sau khi UBND tỉnh phê duyệt bổ sung quy hoạch không gian ngầm vào đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000 dự kiến hoàn thành vào tháng 06/2023 thì mới đủ cơ sở để Bộ Xây dựng hoàn tất thẩm định, sau đó Chủ đầu tư sẽ tiến hành các thủ tục để xin cấp phép xây dựng, dự kiến sẽ có GPXD và khởi công vào tháng 09/2023.

Ngoài ra, do đặc thù dự án gồm 02 khối cao tầng có 03 tầng hầm với độ sâu hố đào lớn (trên 20 mét), vì vậy việc thi công phần móng hầm cần được **triển khai đồng bộ cả hai khối để đảm bảo an toàn về biện pháp thi công cũng như an toàn cho các công trình kế cận.** Do đó, Công ty sẽ triển khai thi công dự án sau khi Khu B – Khách sạn được cấp phép xây dựng.

II./ Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận huyện Tuy Phước.

Đối với dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, công ty chúng tôi thống nhất theo tinh thần chỉ đạo của lãnh đạo UBND tỉnh Bình Định tại cuộc họp là khẩn trương và rốt ráo trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng (GPMB), hoàn thiện các thủ tục pháp lý để giao đất từng phần và triển khai xây dựng vào tháng 8/2023.

Để đạt được các mục tiêu đề ra như trên, Công ty chúng tôi kính báo cáo và đề xuất Quý cơ quan một số phương án để đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án như sau:

1. Đối với công tác giao đất và cải táng:

- Công ty chúng tôi đã nghiên cứu và kính đề xuất Quý cơ quan tạo điều kiện để được giao đất lần 1 với diện tích tạm tính khoảng 22,53 ha (chi tiết theo bản đồ đính kèm). Sau khi được giao đất, Công ty sẽ ưu tiên triển khai xây dựng, rút ngắn thời gian để đảm bảo tiến độ chung của dự án. Trong khu vực dự kiến xin giao đất lần 1, còn một số thửa đất nông nghiệp (LUC) đã được UBND tỉnh phê duyệt phương án bồi thường, nhưng người dân chưa đồng ý nhận tiền, Công ty kính mong các ban, ngành hỗ trợ vận động để đảm bảo tiến độ giao đất.
- Theo kết quả các buổi họp triển khai dự án, đa số hộ dân có mồ mả cần di dời muốn được cải táng tại nghĩa trang Liêm Thuận, xã Phước Thuận để thuận lợi trong việc chăm sóc, cúng bái. Tuy nhiên, khu vực cải táng tại xã Phước Thuận chưa được bồi thường GPMB, đồng thời địa hình đồi núi dốc nên việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch hiện tại là khó khả thi, do đó khiến công tác cải táng bị kéo dài so với dự kiến. Công ty kính mong Quý cơ quan chỉ đạo cho phép Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh thực hiện san lấp cục bộ và xây dựng hạ tầng khu cải táng dựa theo địa hình hiện trạng để đẩy nhanh tiến độ và phù hợp với thực tế (như trường hợp đã cho phép Ban quản lý các dự án giao thông tỉnh thực hiện tại cùng khu vực nghĩa trang Liêm Thuận).

2. Đối với công tác quy hoạch khu tái định cư:

- Ngày 04/05/2023 Sở Xây dựng đã ban hành Công văn số 1369/SXD-QHKT về việc vị trí tái định cư thuộc dự án, theo đó yêu cầu Chủ đầu tư lập thiết kế tổng mặt bằng đối với diện tích dự kiến bố trí tái định cư và phương án không bố trí tái định cư trên phần đất nghĩa trang đã di dời.
- Ngày 06/06/2023, Chủ đầu tư đã trình bày phương án và UBND huyện Tuy Phước và Trung tâm phát triển quỹ đất đã thống nhất lựa chọn 02 phương án bố trí đất tái định cư.
- Sau đó, Chủ đầu tư đã triển khai 02 phương án trên và xin lịch họp với UBND huyện Tuy Phước để trình bày ở cấp địa phương và với người dân để thống nhất lựa chọn phương án cuối cùng. Sau khi thống nhất,UBND huyện sẽ báo cáo kết quả thực hiện về Sở Xây dựng để Sở Xây dựng báo cáo tỉnh nhằm làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo.

III./ Dự án đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2, 4, 9 thuộc KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội:

1. Đối với Phân Khu số 2:

Tình hình thực hiện dự án và kế hoạch thực hiện năm 2023:

1.1 Đối với Hạ tầng kỹ thuật khung:

Công tác thi công các hạng mục thuộc HTKT khung về cơ bản đã hoàn thành và một số hạng mục đã nghiệm thu đưa vào sử dụng. Riêng đấu nối cấp nước từ PK4 về PK2, đấu nối dây

thông tin liên lạc và đấu nối nguồn điện, khu cây xanh công viên sẽ hoàn thành dự kiến vào Quý II/2024.

1.2 Đối với khu dân cư thấp tầng (Công tác triển khai thiết kế và xây dựng):

- Công tác thẩm định thiết kế: Theo quy định tại Nghị Định 15/2021/NĐ-CP, Nghị định 136/2020/NĐ-CP có quy định thẩm quyền thẩm định thiết kế thuộc Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng – Bộ Xây dựng, thẩm quyền thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy (PCCC) thuộc Cục Cảnh sát PCCC&CNCH – Bộ Công An. Ngày 07/9/2022 Công ty đã trình hồ sơ thẩm duyệt PCCC hồ sơ thiết kế các căn nhà thấp tầng thuộc Phân khu số 2 tới Cục Cảnh sát PCCC&CNCH và đã được Cục Cảnh sát PCCC&CNCH trả lời bằng văn bản số 1911/PCCC&CNCH-P4.
- Đối với các căn nhà thấp tầng theo quy định phải xây dựng trước khi chuyển nhượng cho khách hàng, Công ty đang thực hiện tục thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (TKCS) tại Bộ Xây dựng. Công ty cam kết sẽ triển khai xây dựng ngay sau khi được Bộ Xây dựng thẩm định TKCS và được Ban Quản lý KKT cấp phép xây dựng, dự kiến triển khai đầu năm 2024.

1.3 Các công trình hạ tầng xã hội Phân khu số 2:

Tiến độ xây dựng hạ tầng xã hội cần kết hợp với tỷ lệ lấp đầy của dân cư để đảm bảo khai thác hiệu quả, tối ưu quản lý đầu tư, tránh gây lãng phí khi xây dựng xong mà chưa sử dụng. Chủ đầu tư xin cam kết sẽ triển khai xây dựng các công trình hạ tầng xã hội của dự án khi dân cư sinh sống tại dự án đạt tỷ lệ khoảng 15% trở lên.

2. Đối với Phân Khu số 4:

Tình hình thực hiện dự án và kế hoạch thực hiện năm 2023:

2.1 Đối với Hạ tầng kỹ thuật khung:

- Công tác thi công các hạng mục thuộc HTKT khung cơ bản đã hoàn thành và nghiệm thu đưa vào sử dụng. Dự kiến mời cơ quan nhà nước nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng Quý IV/2023.
- Một số hạng mục còn lại như đấu nối dây thông tin liên lạc, khu cây xanh công viên dự kiến hoàn thành Quý II/2024.

2.2 Đối với khu dân cư thấp tầng:

- Công tác thẩm định thiết kế: Theo quy định tại Nghị Định 15/2021/NĐ-CP, Nghị định 136/2020/NĐ-CP có quy định thẩm quyền thẩm định thiết kế thuộc Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng – Bộ Xây dựng, thẩm quyền thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy (PCCC) thuộc Cục PCCC&CNCH – Bộ Công An. Hiện nay, Công ty Phát Đạt đang triển khai hồ sơ thiết kế các căn nhà thấp tầng theo mẫu nhà đã được phê duyệt, dự kiến các thủ tục nêu trên sẽ hoàn tất trong năm 2023.
- Đối với các căn nhà thấp tầng theo quy định phải xây dựng trước khi chuyển nhượng cho khách hàng, Công ty đang thực hiện tục thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (TKCS) tại Bộ Xây dựng. Công ty cam kết sẽ triển khai xây dựng ngay sau khi được Bộ Xây dựng thẩm định TKCS và được Ban Quản lý KKT cấp phép xây dựng, dự kiến triển khai đầu năm 2024.

2.3 Đối với khu cao tầng Phân khu số 4

- UBND tỉnh đã ban hành các Quyết định cho phép Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt được chuyển nhượng 17 khối chung cư cao tầng và 1 khối khách sạn cho các Công ty khác tiếp tục thực hiện dự án.

- Hiện nay, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR (Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng 03 khối chung cư: HH-2-1, HH-2-2, HH-2-3) đang thực hiện thủ tục thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi tại Bộ Xây dựng và đã được Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định TKCS tại Văn bản số 408/HĐXD-QQLTK ngày 25/11/2022. Tuy nhiên, tương tự dự án tại số 01 Ngô Mây, do vướng mắc về quy mô tầng hầm của dự án chưa có trong quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 do đó Bộ Xây dựng chưa đóng dấu bản vẽ để hoàn tất thẩm định. (UBND tỉnh Bình Định cũng đã có văn bản số 2628/UBND-KT ngày 26/04/2023 gửi Bộ Xây dựng đề nghị hỗ trợ tháo gỡ vướng mắc, tuy nhiên đến nay Bộ Xây dựng chưa phúc đáp). Sau khi UBND tỉnh phê duyệt đồ án điều chỉnh QHPK tỷ lệ 1/2000 Phân khu 3 thuộc KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội, dự kiến hoàn thành vào tháng 08/2023 thì mới đủ cơ sở để Bộ Xây dựng hoàn tất thẩm định, sau đó Chủ đầu sẽ tiến hành các thủ tục để xin cấp phép xây dựng, dự kiến sẽ có GPXD và khởi công vào tháng 10/2023.
- Kế hoạch trong năm 2023, Công ty NTR sẽ triển khai thi công 03 khối chung cư: HH-2-1, HH-2-2, HH-2-3 đạt khối lượng khoảng 10%.

2.4 Các công trình hạ tầng xã hội Phân khu số 4

Tiến độ xây dựng hạ tầng xã hội cần kết hợp với tỷ lệ lấp đầy của dân cư để đảm bảo khai thác hiệu quả, tối ưu quản lý đầu tư, tránh gây lãng phí khi xây dựng xong mà chưa sử dụng. Chủ đầu tư xin cam kết sẽ triển khai xây dựng các công trình hạ tầng xã hội của dự án khi dân cư sinh sống tại dự án đạt tỷ lệ khoảng 15% trở lên.

3. Đối với Phân Khu số 9:

3.1 Đối với Hạ tầng kỹ thuật khung:

Hạ tầng kỹ thuật Phân khu số 9 đã cơ bản hoàn thành (đạt trên 95% khối lượng).
Các công tác còn lại như công tác đấu nối cấp điện, thông tin liên lạc; Khu cây xanh công viên và phần cây xanh còn lại tại vị trí quy hoạch xây dựng trường Tiểu học dự kiến hoàn thành trong Quý II/2024.

3.2 Đối với khu dân cư thấp tầng (Công tác triển khai thiết kế và xây dựng):

- Theo quy định phải xây dựng trước khi chuyển nhượng (tại các tuyến đường chính của khu vực) cho khách hàng, Chủ đầu tư đang thực hiện thủ tục thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (TKCS) tại Bộ Xây dựng. Chủ đầu tư cam kết sẽ triển khai xây dựng ngay sau khi được Bộ Xây dựng thẩm định TKCS và được Ban Quản lý KKT cấp phép xây dựng.
- Khu công viên trung tâm: Hiện tại công tác xây dựng đã thực hiện khoảng 30% khối lượng công việc, Chủ đầu tư cam kết hoàn thành xây dựng công viên trung tâm dự kiến đầu năm 2024.

3.3 Các công trình hạ tầng xã hội thuộc Phân khu số 9

Tiến độ xây dựng hạ tầng xã hội cần kết hợp với tỷ lệ lấp đầy của dân cư để đảm bảo khai thác hiệu quả, tối ưu quản lý đầu tư, tránh gây lãng phí khi xây dựng xong mà chưa sử dụng. Chủ đầu tư xin cam kết sẽ triển khai xây dựng các công trình hạ tầng xã hội của dự án khi dân cư sinh sống tại dự án đạt tỷ lệ khoảng 15% trở lên.

3.4 Đối với khu cao tầng Phân khu số 9

UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 1484/QĐ-UBND ngày 23/4/2021 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). Theo đó Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng là Công ty CP Đầu tư Bất động sản BIDICI. Hiện nay Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI đang thực hiện thủ tục điều chỉnh cục bộ QHCT 1/500 của dự án.

Ngày 16/5/2023 Ban Quản lý KKT đã chủ trì tổ chức cuộc họp với các Sở ngành cùng Chủ đầu tư về việc xem xét các nội dung liên quan đến đề xuất phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh QHCT 1/500 dự án Phân khu 9;

Ngày 23/5/2023 Ban Quản lý KKT có văn bản số 711/BQL-QLQHXD gửi UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh QHCT 1/500 dự án Phân khu 9.

Như vậy, đến nay hồ sơ Nhiệm vụ điều chỉnh QHCT 1/500 dự án Phân khu 9 đã đủ cơ sở để UBND tỉnh phê duyệt. Đồng thời, Công ty Phát Đạt xin cam kết sẽ thực hiện song song việc hoàn chỉnh một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật còn lại của dự án với quá trình thực hiện hồ sơ điều chỉnh quy hoạch Khu chung cư cao cấp tại Phân khu 9 như báo cáo nêu trên.

Công ty kính đề nghị UBND tỉnh Bình Định phê duyệt hồ sơ Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 9 thuộc KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội, làm cơ sở để chủ đầu tư triển khai các bước tiếp theo theo quy định.

Kính thưa UBND tỉnh Bình Định và các Quý cơ quan!

Trên đây là tình hình thực tế và các khó khăn cần tháo gỡ của các dự án do Công ty Cổ phần BĐS Phát Đạt làm chủ đầu tư trên địa bàn tỉnh Bình Định. Vì tỉnh Bình Định là một trong những địa phương đi đầu trong công tác tháo gỡ các khó khăn cho doanh nghiệp bất động sản trong tình hình biến động hiện nay theo hướng dẫn của Chính phủ và các Bộ ban ngành nên Công ty Cổ phần BĐS Phát Đạt rất mong sẽ nhận được sự hỗ trợ từ địa phương để có thể triển khai và hoàn thiện các công tác để đưa dự án đi vào hoạt động trong thời gian sớm nhất.

Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt kính báo cáo UBND tỉnh Bình Định, Ban quản lý Khu kinh tế và Sở Xây dựng quan tâm, xem xét các kiến nghị của Công ty nêu trên.

Trân trọng cảm ơn và kính chào./.

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0303493756 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bùi Quang Anh Vũ