



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT

Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc

Và

Các báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2020

Ngày 31 tháng 12 năm 2020

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2020



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 38

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"), trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phát Đạt, 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 sau đó được điều chỉnh theo các GCNĐKKD sau đây:

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

11 tháng 12 năm 2004

Điều chỉnh lần 2

16 tháng 11 năm 2005

Điều chỉnh lần 3

11 tháng 07 năm 2006

Điều chỉnh lần 4

19 tháng 12 năm 2006

Điều chỉnh lần 5

23 tháng 04 năm 2007

Điều chỉnh lần 6

24 tháng 05 năm 2007

Điều chỉnh lần 7

29 tháng 11 năm 2007

Điều chỉnh lần 8

23 tháng 01 năm 2008

Điều chỉnh lần 9

29 tháng 02 năm 2008

Điều chỉnh lần 10

29 tháng 06 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

27 tháng 08 năm 2009

Điều chỉnh lần 12

04 tháng 12 năm 2009

Điều chỉnh lần 13

04 tháng 05 năm 2010

Điều chỉnh lần 14

13 tháng 09 năm 2010

Điều chỉnh lần 15

22 tháng 10 năm 2010

Điều chỉnh lần 16

03 tháng 11 năm 2010

Điều chỉnh lần 17

28 tháng 01 năm 2011

Điều chỉnh lần 18

11 tháng 08 năm 2011

Điều chỉnh lần 19

22 tháng 09 năm 2011

Điều chỉnh lần 20

16 tháng 05 năm 2012

Điều chỉnh lần 21

15 tháng 08 năm 2012

Điều chỉnh lần 22

04 tháng 09 năm 2015

Điều chỉnh lần 23

01 tháng 10 năm 2015

Điều chỉnh lần 24

07 tháng 06 năm 2017

Điều chỉnh lần 25

05 tháng 06 năm 2018

Điều chỉnh lần 26

14 tháng 05 năm 2019

Điều chỉnh lần 27

07 tháng 05 năm 2020

Điều chỉnh lần 28

03 tháng 07 năm 2020

Điều chỉnh lần 29

20 tháng 11 năm 2020

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo 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.

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.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại tầng 8 và 9 tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng 8, Phường 12, Quận 10, 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

Bà Trần Thị Hương

Phó Chủ tịch

Ông Đoàn Viết Đại Từ

Thành viên

Ông Lê Quang Phúc

Thành viên

Ông Khương Văn Mười

Thành viên

Ông Trần Trọng Gia Vinh

Thành viên

Ông Lê Minh Dũng

Thành viên

Ông Bùi Quang Anh Vũ

Thành viên

Bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2020

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2019 ngày 30 tháng 3 năm 2019, Công ty đã thành lập Ban Kiểm toán Nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị và miễn nhiệm Ban Kiểm soát.

Các thành viên Ban Kiểm toán Nội bộ trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt	Trưởng ban
Ông Võ Hoàng Tú	Thành viên
Ông Tô Minh Tài	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	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2020
	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2020
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2020
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2020
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 12 năm 2020

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo Quý IV - 2020 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT	
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Từ ngày 7 tháng 5 năm 2020

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") hân hạnh trình bày báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2020 của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất quý của Nhóm Công ty cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất quý, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2020 này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2020; và
- ▶ Lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2020 trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2020 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2020 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất Quý IV - 2020 của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2020 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý IV - 2020 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		10.915.264.004.748	10.354.694.188.254
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	53.170.282.508	646.334.409.446
111	1. Tiền		47.170.282.508	646.334.409.446
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.000.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	12.180.299.200	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		12.180.299.200	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.524.717.512.889	1.705.319.506.303
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	170.232.056.537	795.203.585.316
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.081.812.191.444	755.175.650.677
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	273.714.809.283	158.048.756.336
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(1.041.544.375)	(3.108.486.026)
140	IV. Hàng tồn kho	9	9.308.471.099.961	7.994.802.959.880
141	1. Hàng tồn kho		9.308.471.099.961	7.994.802.959.880
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		16.724.810.190	8.237.312.625
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	4.699.725.667	2.535.665.201
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	11.854.428.470	3.055.335.504
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	170.656.053	2.642.764.611
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		-	3.547.309
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.676.203.444.036	3.606.685.291.937
210	I. Phải thu dài hạn		988.174.914.270	1.566.429.244.555
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	50.000.000.000	100.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	938.174.914.270	1.466.429.244.555
220	II. Tài sản cố định		34.077.217.131	17.573.105.541
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	33.676.251.475	16.528.118.651
222	Nguyên giá		69.544.998.761	29.436.544.082
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(35.868.747.286)	(12.908.425.431)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	400.965.656	1.044.986.890
228	Nguyên giá		3.357.367.536	3.171.378.036
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.956.401.880)	(2.126.391.146)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	69.391.784.192	75.415.499.883
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	82.664.270.272
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(6.272.486.080)	(7.248.770.389)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		885.747.085.403	908.369.586.162
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	885.747.085.403	908.369.586.162
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		1.733.949.000.000	5.502.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15	1.733.949.000.000	2.692.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	2.810.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		964.863.443.040	1.033.395.855.796
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	964.520.684.604	1.033.362.960.251
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		342.758.436	32.895.545
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		15.591.467.448.784	13.961.379.480.191

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		10.398.076.258.475	9.592.450.613.317
310	I. Nợ ngắn hạn		4.365.397.783.221	3.072.749.465.963
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	262.764.165.306	260.918.338.771
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	799.995.008.225	651.149.337.644
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	489.939.779.810	178.844.784.958
314	4. Phải trả người lao động		13.131.242.761	4.531.081.501
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	83.000.439.320	145.704.680.565
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	1.300.331.815.270	623.410.262.001
320	7. Vay ngắn hạn	21	1.413.560.061.129	1.201.598.912.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.675.271.400	6.592.068.523
330	II. Nợ dài hạn		6.032.678.475.254	6.519.701.147.354
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	5.547.433.656.616	5.549.400.552.616
338	3. Vay dài hạn	21	485.244.818.638	970.300.594.738
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.193.391.190.309	4.368.928.866.874
410	I. Vốn chủ sở hữu		5.193.391.190.309	4.368.928.866.874
411	1. Vốn cổ phần	22	3.961.698.970.000	3.276.579.720.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	22	11.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	22	155.013.584.076	137.513.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	22	973.031.849.046	871.304.238.377
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		-	4.365.082.023
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		973.031.849.046	866.939.156.354
429	5. Lợi ích cổ đông thiểu số		91.966.487.187	71.851.024.421
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		15.591.467.448.784	13.961.379.480.191

Võ Thị Minh Hằng
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV - Năm nay	Quý IV - Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV - Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV - Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	1.412.107.832.074	1.036.163.026.535	3.909.823.511.238	3.400.186.013.955
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(692.445.183.170)	(358.598.262.685)	(2.089.341.297.840)	(2.082.172.994.694)
20	3. Lợi nhuận gộp		719.662.648.904	677.564.763.850	1.820.482.213.398	1.318.013.019.261
21	4. Doanh thu tài chính	25	3.863.052.310	4.813.403.646	6.122.334.350	8.191.043.675
22	5. Chi phí tài chính	25	(13.984.035.862)	(101.165.354)	(31.064.169.156)	(101.578.949)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(13.321.219.179)	-	(23.044.589.042)	-
24	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết		-	-	-	-
25	6. Chi phí bán hàng	26	(27.889.437.382)	(55.387.976.332)	(118.684.434.064)	(124.034.028.139)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(45.184.328.157)	(27.635.782.085)	(129.112.333.731)	(93.003.741.165)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		636.467.899.813	599.253.243.725	1.547.743.610.797	1.109.064.714.683
31	12. Thu nhập khác	27	24.228.682	2.023.017.213	77.457.535	4.447.792.353
32	13. Chi phí khác	27	(313.052.771)	(5.716.862.043)	(8.719.449.814)	(8.201.664.074)
40	14. Lợi nhuận khác		(288.824.089)	(3.693.844.830)	(8.641.992.279)	(3.753.871.721)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		636.179.075.724	595.559.398.895	1.539.101.618.518	1.105.310.842.962
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	(134.718.956.088)	(123.525.162.452)	(320.045.299.792)	(230.723.252.719)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		29.156.563	-	309.862.891	(444.203.896)
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế		501.489.276.199	472.034.236.443	1.219.366.181.617	874.143.386.347
	Phân bổ cho:					
61	18.1. Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		501.516.868.141	472.028.615.004	1.219.437.340.851	874.138.744.149
62	18.2. Lợi ích của các cổ đông thiểu số		(27.591.942)	5.621.439	(71.159.234)	4.642.198
70	19. Lãi trên cổ phiếu		1.218	1.434	3.021	2.534

Võ Thị Minh Hằng
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV - Năm nay	Quý IV - Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		636.179.075.724	595.559.398.895
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		2.054.340.765	1.628.144.544
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(1.800.000.000)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.963.052.310)	(3.304.961.991)
06	Chi phí lãi vay	25	13.321.219.179	-
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		646.791.583.358	593.882.581.448
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		632.430.786.503	(225.153.944.299)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		626.916.679.483	(668.409.301.170)
11	Tăng các khoản phải trả		200.316.808.231	1.064.334.758.153
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		17.058.035.903	(33.901.964.874)
14	Tiền lãi vay đã trả		(46.551.760.305)	(26.235.758.429)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	28	(17.161.154.863)	(35.192.241.035)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.629.470.801)	(3.165.945.017)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ vào hoạt động kinh doanh		2.048.171.507.509	666.158.184.777
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(19.742.001.651)	(78.663.619.037)
23	Đầu tư tài chính ngắn hạn		(9.370.299.200)	(2.810.000.000)
26	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.864.712.000.000)	(473.326.276.260)
28	Lãi tiền gửi nhận được		2.963.052.310	3.315.403.646
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.890.861.248.541)	(551.484.491.651)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		148.140.000.000	401.314.820.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(298.365.000.000)	(100.000.000.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(204.573.600)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(150.429.573.600)	301.314.820.000

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV - Năm nay	Quý IV - Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		6.880.685.368	415.988.513.126
60	Tiền đầu kỳ		46.289.597.140	230.345.896.320
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	53.170.282.508	646.334.409.446


Võ Thị Minh Hằng
Người lập


Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng


Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc



Ngày 20 tháng 01 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phát Đạt, 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 sau đó được điều chỉnh theo các GCNĐKKD sau đây:

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1
Điều chỉnh lần 2
Điều chỉnh lần 3
Điều chỉnh lần 4
Điều chỉnh lần 5
Điều chỉnh lần 6
Điều chỉnh lần 7
Điều chỉnh lần 8
Điều chỉnh lần 9
Điều chỉnh lần 10

11 tháng 12 năm 2004
16 tháng 11 năm 2005
11 tháng 07 năm 2006
19 tháng 12 năm 2006
23 tháng 04 năm 2007
24 tháng 05 năm 2007
29 tháng 11 năm 2007
23 tháng 01 năm 2008
29 tháng 02 năm 2008
29 tháng 06 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11
Điều chỉnh lần 12
Điều chỉnh lần 13
Điều chỉnh lần 14
Điều chỉnh lần 15
Điều chỉnh lần 16
Điều chỉnh lần 17
Điều chỉnh lần 18
Điều chỉnh lần 19
Điều chỉnh lần 20
Điều chỉnh lần 21
Điều chỉnh lần 22
Điều chỉnh lần 23
Điều chỉnh lần 24
Điều chỉnh lần 25
Điều chỉnh lần 26
Điều chỉnh lần 27
Điều chỉnh lần 28
Điều chỉnh lần 29

27 tháng 08 năm 2009
04 tháng 12 năm 2009
04 tháng 05 năm 2010
13 tháng 09 năm 2010
22 tháng 10 năm 2010
03 tháng 11 năm 2010
28 tháng 01 năm 2011
11 tháng 08 năm 2011
22 tháng 09 năm 2011
16 tháng 05 năm 2012
15 tháng 08 năm 2012
04 tháng 09 năm 2015
01 tháng 10 năm 2015
07 tháng 06 năm 2017
05 tháng 06 năm 2018
14 tháng 05 năm 2019
07 tháng 05 năm 2020
03 tháng 07 năm 2020
20 tháng 11 năm 2020

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo 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.

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

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; 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; khai thác đá, cát, sỏi và đất sét.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 267 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 195).

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Công ty có bảy (07) công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2020 của Nhóm Công ty, cụ thể:

- **Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát Đạt ("Đầu tư Phát Đạt")**

Đầu tư Phát Đạt là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313241765 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 5 năm 2015 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó, Đầu tư Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại số 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Phát Đạt là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuê chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Ngày 19 tháng 11 năm 2019 Công ty đã nhận được thông báo số 11718/TB-CCT về việc ngừng hoạt động. Vào ngày 13 tháng 11 năm 2020 Công ty đã nhận được Thông báo số 10199/TB-CCT của Chi cục thuế khu vực Quận 7 - Huyện Nhà Bè thông báo hoàn thành việc chấm dứt hiệu lực mã số thuế.

- **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 Tổ 17, Lô C, khu tái định cư, khu phố 5, Thị trấn Dương Đông, Huyện 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 271/16 An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 80% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

- **Công ty Cổ Phần Địa ốc Sài Gòn – KL ("Sài Gòn - KL")**

Sài Gòn – KL được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 13700902915 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 29 tháng 4 năm 2008 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. 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, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Sài Gòn – KL là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

- **Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Ngô Mây ("BDS Ngô Mây")**

BDS Ngô Mây được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101553978 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 19 tháng 11 năm 2019. BDS Ngô Mây có trụ sở chính đăng ký tại Số 1 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BDS Ngô Mây là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 94% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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 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 lần đầu ngày 01 tháng 03 năm 2007. 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

- **Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Khu Công Nghiệp Phát Đạt ("KCN Phát Đạt")**

KCN Phát Đạt được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0316462970 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 31 tháng 08 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, TP.HCM, Việt Nam. Hoạt động chính của KCN Phát Đạt là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 68% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2020 của Công ty và công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2020 được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất Quý IV - 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2020 và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý IV - 2020 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.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2020 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là đồng Việt Nam ("VND").

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2020 bao gồm các báo cáo tài chính Quý IV - 2020 của Công ty mẹ và các công ty con kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

Các báo cáo tài chính Quý IV - 2020 của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán Quý IV - 2020 giữa công ty trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2020 và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý IV - 2020.

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, 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, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất vô thời hạn và có thời hạn;
- Chi phí xây dựng; và
- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV - 2020 và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2020 đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2020.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2020 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 riêng.

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2020 khi phát sinh.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Hao mòn tài sản cố định hữu hình và 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 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 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.

Hao mòn 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.	

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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 trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2020.

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 hao mòn khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào hoạt động.

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.

3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2020. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích không quá 10 năm.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các 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 các công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. 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 Quý IV - 2020 theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của 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 khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2020 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 nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của quỹ dự trữ được ghi nhận vào 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 căn 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 với báo cáo tài chính 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.

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 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt 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 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 Hội đồng Quản trị của Công ty và được phân loại như một khoản phân phối từ lợi nhuận sau thuế 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.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

3.15 *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.

3.16 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bán căn hộ

Đối với các căn hộ mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn 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 hoặc khi quá hạn 07 ngày kể từ ngày Thông báo bàn giao căn hộ.

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

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng hoặc khi quá hạn 07 ngày kể từ ngày Thông báo bàn giao lô đất.

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

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.

3.17 *Thuế*

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành

Tài sản thuế TNDN và thuế TNDN phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 TNDN hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế TNDN phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp này, thuế TNDN hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế TNDN 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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế TNDN 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 TNDN 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 TNDN hoãn lại được sử dụng.

Các tài sản thuế TNDN 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 TNDN hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ 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.

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế TNDN hiện hành với thuế TNDN hiện hành phải nộp và các tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế TNDN được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế TNDN hiện hành phải trả và tài sản thuế TNDN hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế TNDN hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế TNDN hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	194.029.113	136.492.947
Tiền gửi ngân hàng	46.976.253.395	646.197.916.499
Tiền gửi kỳ hạn dưới 03 tháng (*)	6.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	53.170.282.508	646.334.409.446

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất 3,5%/năm.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Số dư thể hiện khoản tiền gửi ngân hàng kỳ hạn 12 tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất 5,45% mỗi năm.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	170.232.056.537	795.203.585.316
Công ty CP TV-XD TM Thiên Minh	70.615.693.202	344.738.890.572
Công ty CP ĐT TMDV AKYN	51.148.400.000	63.832.357.744
Công ty CP DV Quản Lý Toàn Tâm	1.368.201.000	21.228.032.000
Khách hàng khác	47.099.762.335	365.404.305.000
Dài hạn	50.000.000.000	100.000.000.000
Công ty CP ĐT TMDV AKYN	50.000.000.000	100.000.000.000
TỔNG CỘNG	220.232.056.537	895.203.585.316
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(3.108.486.026)
GIÁ TRỊ THUẦN	219.190.512.162	892.095.099.290

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Cty CP Đầu tư và Phát triển hạ tầng 620	373.200.000.000	361.572.995.000
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	178.881.848.207	178.099.623.590
Công ty CP Xây Dựng Central	147.804.853.158	-
Ông Phạm Công Thành	100.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	85.371.128.500	9.691.635.000
Công ty Cổ Phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
Bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên	54.000.000.000	54.000.000.000
Ông Nguyễn Cao Tiến	36.000.000.000	-
Khác	36.325.995.212	81.583.030.720
TỔNG CỘNG	1.081.812.191.444	755.175.650.677

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	273.714.809.283	158.048.756.336
Công ty CP KD BĐS Minh Hoàng (iii)	200.000.000.000	17.660.000.000
Công ty CP Thương Mại Vận Tải Biển Trường Phát Lộc (i)	50.000.000.000	75.000.000.000
Công ty CP Đầu tư TMDV AKYN (ii)	10.000.000.000	-
Ký cược ký quỹ	733.360.000	6.372.484.000
Khác	12.981.449.283	59.016.272.336
Dài hạn	938.174.914.270	1.466.429.244.555
Công ty CP Thương Mại Vận Tải Biển Trường Phát Lộc (i)	76.400.000.000	126.400.000.000
Công ty CP Đầu tư TMDV AKYN (ii)	40.000.000.000	100.939.751.900
Công ty CP KD BĐS Minh Hoàng (iii)	-	361.400.000.000
Công ty CP Đoàn ánh Dương Phú Quốc (iv)	356.000.000.000	416.000.000.000
Công ty CP Địa ốc Tam Bình (v)	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Cổ Phần Địa ốc Tân Hoàng (v)	223.000.000.000	223.000.000.000
Ban Quản lý khu kinh tế Phú Quốc	38.548.000.000	38.548.000.000
Ký cược ký quỹ	3.960.245.380	-
Khác	266.668.890	141.492.655
TỔNG CỘNG	1.211.889.723.553	1.624.478.000.891

- (i) Vào ngày 10 tháng 11 năm 2015, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư ("BCC") có thời hạn 3 năm với Công ty Cổ phần Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") liên quan đến việc phát triển dự án tọa lạc tại địa chỉ 132 Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo BCC, Công ty đã góp vốn với số tiền là 126.400.000.000 VND và sẽ nhận được phần lãi thực tế phát sinh từ dự án.

Vào ngày 30 tháng 8 năm 2018, hai bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng. Theo đó, Công ty sẽ thu lại phần vốn góp và hưởng lợi nhuận được chia với số tiền là 125.000.000.000 VND.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã nhận đủ 125.000.000.000 VND lợi nhuận được chia, còn phải thu 126.400.000.000 VND vốn góp.

- (ii) Vào ngày 12 tháng 4 năm 2016, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư ("BCC") và phụ lục có thời hạn 3 năm với Công ty CP Đầu Tư TM DV AKYN liên quan đến việc phát triển dự án tọa lạc tại địa chỉ 239 Cách Mạng Tháng 8, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo BCC, Công ty đã góp vốn với số tiền 100.939.751.900 VND.

Vào ngày 25 tháng 12 năm 2017, hai bên đã thanh lý Hợp đồng trước thời hạn. Theo đó, Công ty giao toàn quyền phát triển dự án 239 Cách Mạng Tháng 8 cho Công ty AKYN và đã thu xong phần lãi thỏa thuận là 180.000.000.000 VND.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty còn phải thu 50.000.000.000 VND vốn góp.

- (iii) Vào ngày 8 tháng 12 năm 2017, Công ty ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") với Công ty CP KD BĐS Minh Hoàng liên quan đến việc khai thác kinh doanh sản phẩm thương mại và văn phòng của dự án Millennium tọa lạc tại số 132 Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo BCC, Công ty đã thực hiện góp vốn với số tiền 500.000.000.000 VND và sẽ nhận được phần lợi nhuận thực tế phát sinh từ việc kinh doanh nêu trên.

Vào ngày kết thúc kỳ báo cáo, Công ty đã nhận đủ 65.000.000.000 VND lợi nhuận được chia, còn phải thu 200.000.000.000 VND vốn góp.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (iv) 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, Huyện 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 120.000.000.000 VND, vốn góp theo HĐHTĐT là 356.000.000.000 VND.
- (v) Vào ngày 12 tháng 07 năm 2017, Công ty ký Hợp đồng hợp tác đầu tư ("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, Quận 9, Tp.Hồ Chí Minh. Công ty đã thực hiện góp vốn vào Tam Bình số tiền là 200.000.000.000, góp vốn vào Tân Hoàng số tiền là 223.000.000.000 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 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bất động sản (*)	9.307.998.620.841	7.992.915.026.215
Hàng hóa	472.479.120	1.887.933.665
TỔNG CỘNG	9.308.471.099.961	7.994.802.959.880

- (*) Bất động sản chủ yếu là giá trị quỹ đất đã được bồi thường, tiền sử dụng đất đã nộp cho nhà nước, chi phí san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng và các chi phí đầu tư cho các dự án bất động sản đang triển khai sau đây:

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dự án The EverRich 2 (River City) (i)	3.603.774.811.610	3.597.766.841.597
Dự án Khu Du Lịch Bến Thành – Long Hải (ii)	1.987.898.486.111	-
Dự án KĐT DL Sinh Thái Nhơn Hội (iii)	1.451.041.186.016	2.791.168.413.614
Dự án The EverRich 3 (iv)	876.296.187.469	875.636.079.563
Dự án TTTM và căn hộ cao cấp Bình Dương (v)	624.315.412.280	596.306.128.270
Dự án Khu Dân Cư Làng Nghề Và Trung Tâm Xã Hàm Ninh (vi)	398.957.896.396	-
Dự án Số 1 Ngõ Mây (vii)	133.451.877.454	-
Dự án Phát Đạt Bàu Cỏ (viii)	25.530.072.475	37.603.106.026
Dự án khác	206.732.691.030	94.434.457.145
TỔNG CỘNG	9.307.998.620.841	7.992.915.026.215

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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 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 dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain.

(ii) Dự án Khu Du Lịch Bến Thành – Long Hải

Dự án này tọa lạc tại xã Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu, Việt Nam.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án 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.

(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 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 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 dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Dynamic Innovation.

(v) Dự án TTTM và căn hộ cao cấp Bình Dương

Dự án này tọa lạc tại thửa đất số 1186-1187, tờ bản đồ số 6-2(D2), Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng.

(vi) Dự án Khu Dân Cư Làng Nghề Và Trung Tâm Xã Hàm Ninh

Dự án này tọa lạc tại xã Hàm Ninh, huyện 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.

(vii) Dự án Số 1 Ngõ Mây

Dự án này tọa lạc tại Số 01 Ngõ Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền đầu giá đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(viii) 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.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế 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. Dự án đang trong giai đoạn bàn giao nền đất và sang tên chủ quyền cho khách hàng.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	4.699.725.667	2.535.665.201
Chi phí quảng cáo	2.288.110.083	215.387.595
Khác	2.411.615.584	2.320.277.606
Dài hạn	964.520.684.604	1.033.362.960.251
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (River City) (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
Chi phí hoa hồng, môi giới	20.763.679.587	100.000.000.000
Chi phí cải tạo văn phòng	9.087.454.107	-
Chi phí quảng cáo	4.979.719.223	2.910.441.003
Khác	5.866.588.032	6.629.275.593
TỔNG CỘNG	969.220.410.271	1.035.898.625.452

(*) 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.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND			
	<i>Nhà cửa vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.725.645.455	4.242.654.542	23.468.244.085	29.436.544.082
Mua trong kỳ	-	2.900.208.000	3.563.938.545	6.464.146.545
Tăng do hợp nhất	34.020.488.862	832.679.771	1.419.851.656	36.273.020.289
Phân loại lại	(1.725.645.455)	(903.066.700)	-	(2.628.712.155)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	34.020.488.862	7.072.475.613	28.452.034.286	69.544.998.761
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	5.141.750.887	4.720.984.043	3.799.272.050	13.662.006.980
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(1.725.645.455)	(3.303.038.503)	(7.879.741.473)	(12.908.425.431)
Khấu hao trong kỳ	(745.189.936)	(816.795.261)	(3.577.083.018)	(5.139.068.215)
Tăng do hợp nhất	(17.604.286.337)	(823.783.334)	(1.419.851.656)	(19.847.921.327)
Phân loại lại	1.725.645.455	301.022.232	-	2.026.667.687
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(18.349.476.273)	(4.642.594.866)	(12.876.676.147)	(35.868.747.286)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	-	939.616.039	15.588.502.612	16.528.118.651
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	15.671.012.589	2.429.880.747	15.575.358.139	33.676.251.475

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND
Phản mềm máy tính

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	3.171.378.036
Tăng do hợp nhất	185.989.500
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>3.357.367.536</u>
Trong đó:	
Đã hao mòn hết	2.154.470.536

Giá trị hao mòn lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(2.126.391.146)
Hao mòn trong kỳ	(644.021.234)
Tăng do hợp nhất	(185.989.500)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>(2.956.401.880)</u>

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>1.044.986.890</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>400.965.656</u>

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND
Tổng cộng

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	12.581.327.536	70.082.942.736	82.664.270.272
Phân loại lại	<u>(5.274.354.545)</u>	<u>(1.725.645.455)</u>	<u>(7.000.000.000)</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>7.306.972.991</u>	<u>68.357.297.281</u>	<u>75.664.270.272</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(786.757.894)	(6.462.012.495)	(7.248.770.389)
Hao mòn trong kỳ	-	(1.536.119.040)	(1.536.119.040)
Phân loại lại	<u>786.757.894</u>	<u>1.725.645.455</u>	<u>2.512.403.349</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>-</u>	<u>(6.272.486.080)</u>	<u>(6.272.486.080)</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>11.794.569.642</u>	<u>63.620.930.241</u>	<u>75.415.499.883</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>7.306.972.991</u>	<u>62.084.811.201</u>	<u>69.391.784.192</u>

Quyền sử dụng đất có giá trị 7.306.972.991 VND tương ứng với quyền sở hữu tầng hầm B1 & B2 tại dự án The EverRich, số 968 Đường 3/2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2020. 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.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dự án Tòa nhà văn phòng Công ty 39 Phạm Ngọc Thạch	423.504.189.485	-
Xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội khu I (Khu Cổ Đại)	376.814.929.277	319.511.653.557
Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng	75.252.925.173	-
Dự án Bệnh viện chấn thương chỉnh hình	7.976.940.104	7.976.940.104
Đầu tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Cụm CN Hàm Ninh	-	398.738.837.674
Dự án tại khu đất Số 1 Ngõ Mây, Bình Định	-	126.992.204.750
Dự án Khu Du Lịch Sinh Thái Đoàn Anh Dương	-	49.223.541.734
Khác	2.198.101.364	5.926.408.343
TỔNG CỘNG	885.747.085.403	908.369.586.162

15. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	%	Số tiền	%	Số tiền
		VND		VND
Công ty TNHH ĐT Xây Dựng Công trình PDP ("PDP") (i)	49,00	6.067.000.000	49,00	2.692.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI (ii)	49,00	1.092.700.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity (iii)	36,41	635.182.000.000	-	-
TỔNG CỘNG		1.733.949.000.000		2.692.000.000

(i) Công ty TNHH ĐT Xây Dựng Công trình PDP ("PDP")
PDP là công ty TNHH hai thành viên trở lên được thành lập theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở KHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018. Trụ sở chính đăng ký của PDP tọa lạc tại số Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, TP.HCM, Việt Nam. Hoạt động chính của Công trình PDP là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Công trình PDP là dự án Xây dựng Công trình Phan Đình Phùng tại số 8 Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, TP.HCM. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty đã góp 6.067.000.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

(ii) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI ("BDS BIDICI")

BDS 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. BDS BIDICI có trụ sở chính đăng ký tại số 01 Ngõ Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, TP Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BDS 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 01 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp ngày 16 tháng 12 năm 2020, vốn điều lệ của BDS BIDICI là 2.230.000.000.000 VND.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 49% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty này.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

(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 lần đầu ngày 27 tháng 03 năm 2020. 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. Theo GCNĐKKD số 3502421310 thay đổi lần thứ 02 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 23 tháng 11 năm 2020, vốn điều lệ của Đầu tư Serenity là 116.160.000.000 VND.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 36,41% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty này.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty CP Đầu Tư Phú Mỹ Hưng	165.122.193.621	165.122.193.621
Công ty CP Công Trình Giao Thông Sài Gòn	20.481.104.868	61.281.747.788
Công ty TNHH MTV Cơ Khí và XD Thiên An	16.172.583.840	-
Công ty CP DV Thương Mại Và Đầu Tư IDV	12.983.067.717	6.828.799.823
Công ty TNHH Xây Dựng Đồng Khánh	11.636.067.669	13.636.067.669
Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)	5.837.593.182	5.837.593.182
Khác	30.531.554.409	8.211.936.688
TỔNG CỘNG	262.764.165.306	260.918.338.771

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư này thể hiện số tiền Công ty nhận ứng trước từ các khách hàng theo các hợp đồng mua bán đất nền của Dự án Phát Đạt Bàu Cỏ, Dự án Khu Đô Thị Sinh Thái - Khu Kinh Tế Nhơn Hội, hợp đồng thi công xây dựng công trình trên đất tại Dự án The EverRich 3, hợp đồng mua chỗ để xe tại Dự án The EverRich Infinity.

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Khách hàng Dự án	799.995.008.225	651.149.337.644
TỔNG CỘNG	799.995.008.225	651.149.337.644

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải nộp	489.939.779.810	178.844.784.958
Thuế TNDN	314.589.097.218	143.797.858.831
Thuế thu nhập cá nhân	2.856.880.597	1.912.433.504
Thuế giá trị gia tăng	172.345.363.638	33.134.492.623
Thuế khác	148.438.357	-
Phải thu	12.025.084.523	5.698.100.115
Thuế TNDN	170.656.053	2.642.764.611
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	11.854.428.470	3.055.335.504
Thuế thu nhập cá nhân	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	477.914.695.287	173.146.684.843

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí xây dựng	7.617.115.883	58.475.289.099
Chi phí lãi vay	70.161.180.594	78.594.435.111
Chi phí khác	5.222.142.843	8.634.956.355
TỔNG CỘNG	83.000.439.320	145.704.680.565

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	1.300.331.815.270	623.410.262.001
Công Ty CP Đầu Tư Bất Động Sản BIDICI	1.096.250.000.000	-
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	107.256.500.000	3.373.396.000
Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Dự án Khu đô thị DL sinh thái Nhơn Hội (i)	75.649.786.290	73.000.000.000
Quỹ bảo trì	2.839.689.389	2.412.773.984
Chuyển nhượng cổ phần Sài Gòn – KL	-	528.212.980.877
Khác	18.335.839.591	16.411.111.140
Dài hạn	5.547.433.656.616	5.549.400.552.616
Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án The EverRich 2 ("HĐHTĐT") (ii)	4.557.365.656.616	4.557.365.656.616
Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án The EverRich 3 ("HĐHTĐT") (iii)	990.068.000.000	990.068.000.000
Khác	-	1.966.896.000
TỔNG CỘNG	6.847.765.471.886	6.172.810.814.617

- (i) 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 2,4,9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.
- (ii) 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.
- (iii) 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.

21. VAY

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Vay ngắn hạn	1.413.560.061.129	1.201.598.912.000
Vay ngân hàng	334.152.850.000	99.652.850.000
Trái phiếu phát hành	457.632.211.129	1.101.946.062.000
Vay bên khác	621.775.000.000	-
Vay dài hạn	485.244.818.638	970.300.594.738
Vay ngân hàng	238.000.000.000	15.427.583.738
Trái phiếu phát hành	247.244.818.638	432.198.011.000
Vay bên khác	-	522.675.000.000
TỔNG CỘNG	1.898.804.879.767	2.171.899.506.738

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

21. VAY (tiếp theo)

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng	Giảm	Phân loại lại	Đánh giá lại	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	1.201.598.912.000	895.886.149.129	(1.453.127.583.738)	770.102.583.738	(900.000.000)	1.413.560.061.129
Vay ngân hàng						
(Thuyết minh số 20.1)	99.652.850.000	208.000.000.000	(30.927.583.738)	57.427.583.738	-	334.152.850.000
Trái phiếu						
(Thuyết minh số 20.2)	1.101.946.062.000	524.686.149.129	(1.359.000.000.000)	190.000.000.000	-	457.632.211.129
Vay bên khác						
(Thuyết minh số 20.3)	-	163.200.000.000	(63.200.000.000)	522.675.000.000	(900.000.000)	621.775.000.000
Dài hạn	970.300.594.738	285.046.807.638	-	(770.102.583.738)	-	485.244.818.638
Vay ngân hàng						
(Thuyết minh số 20.1)	15.427.583.738	280.000.000.000	-	(57.427.583.738)	-	238.000.000.000
Trái phiếu						
(Thuyết minh số 20.2)	432.198.011.000	5.046.807.638	-	(190.000.000.000)	-	247.244.818.638
Vay bên khác						
(Thuyết minh số 20.3)	522.675.000.000	-	-	(522.675.000.000)	-	-
TỔNG CỘNG	2.171.899.506.738	1.180.932.956.767	(1.453.127.583.738)	-	(900.000.000)	1.898.804.879.767

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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 12 năm 2020	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
VND					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Bến Thành					
Khoản vay 1	100.000.000.000	Ngày 28 tháng 5 năm 2021	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	9,8	14.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	266.000.000.000	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	106.500.000.000	Ngày 25 tháng 5 năm 2021	Tài trợ dự án Nhơn Hội – Bình Định	11	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 120, Số 1 Ngõ Mây, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nhà Bè					
Khoản vay 1	99.652.850.000	Ngày 28 tháng 1 năm 2021	Tài trợ dự án Nhơn Hội – Bình Định	11	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án Nhơn Hội - Bình Định
TỔNG CỘNG	572.152.850.000				
Trong đó:					
Ngắn hạn	334.152.850.000				
Dài hạn	238.000.000.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết các trái phiếu phát hành được trình bày như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu phát hành lần 3 năm 2019	247.244.818.638	Từ ngày 13 tháng 7 năm 2020 đến ngày 3 tháng 6 năm 2024	Tài trợ dự án Nhơn Hội - Bình Định	10,5 cho năm thứ nhất và lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân VNĐ kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội + 3,5 cho các năm sau	Quyền sử dụng đất và toàn bộ quyền tài sản thuộc Phân khu 2, dự án Nhơn Hội - Bình Định; quyền sử dụng đất tại Tỉnh Quảng Nam thuộc Công ty An Điền, đối tác kinh doanh của Nhóm Công ty
Trái phiếu phát hành lần 1 năm 2020	49.562.500.000	Ngày 16 tháng 6 năm 2021	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	13	9.150.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu phát hành lần 2 năm 2020	299.219.711.113	Ngày 02 tháng 7 năm 2021	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	13	25.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu phát hành lần 3 năm 2020	108.850.000.016	Ngày 09 tháng 7 năm 2021	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	13	10.100.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
TỔNG CỘNG	<u>704.877.029.767</u>				
Trong đó:					
Ngắn hạn	457.632.211.129				
Dài hạn	247.244.818.638				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Vay bên khác

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND	USD				
Vietnam New Urban Center LP	521.775.000.000	22.500.000	Từ ngày 2 tháng 5 năm 2021 đến ngày 13 tháng 5 năm 2021	Tài trợ dự án Nhơn Hội – Bình Định	15	28.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ông Vũ Dương Hiền	100.000.000.000		Từ ngày giải ngân đến ngày 30 tháng 9 năm 2021	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	13,5	5.800.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
TỔNG CỘNG	621.775.000.000	22.500.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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 2019					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2019	2.663.890.070.000	11.680.300.000	124.713.584.076	645.866.230.447	3.446.150.184.523
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	874.138.744.149	874.138.744.149
Trích lập quỹ	-	-	12.800.000.000	(25.600.000.000)	(12.800.000.000)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	612.689.650.000	-	-	(612.689.650.000)	-
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(10.411.086.219)	(10.411.086.219)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	3.276.579.720.000	11.680.300.000	137.513.584.076	871.304.238.377	4.297.077.842.453
Ngày 31 tháng 12 năm 2020					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2020	3.276.579.720.000	11.680.300.000	137.513.584.076	871.304.238.377	4.297.077.842.453
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	1.219.437.340.851	1.219.437.340.851
Trích lập quỹ	-	-	17.500.000.000	(35.000.000.000)	(17.500.000.000)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	685.119.250.000	-	-	(685.119.250.000)	-
Cổ tức công bố	-	-	-	(393.189.566.400)	(393.189.566.400)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(5.260.000.000)	(5.260.000.000)
Phân loại lại	-	-	-	859.086.218	859.086.218
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	3.961.698.970.000	11.680.300.000	155.013.584.076	973.031.849.046	5.101.424.703.122

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 Cổ phiếu	Ngày 31 tháng 12 năm 2019 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	396.169.897	327.657.972
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	396.169.897	327.657.972
Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.		

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019
Doanh thu bán đất nền	1.395.265.189.731	1.022.223.160.616
Doanh thu cung cấp hàng hóa bất động sản	3.480.000.000	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.362.642.343	13.939.865.919
TỔNG CỘNG	1.412.107.832.074	1.036.163.026.535

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019
Giá vốn bán đất nền	679.544.914.941	349.269.153.140
Giá vốn cung cấp hàng hóa bất động sản	575.342.390	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	12.324.925.839	9.329.109.545
TỔNG CỘNG	692.445.183.170	358.598.262.685

25. DOANH THU VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019
Doanh thu tài chính	3.863.052.310	4.813.403.646
Lãi tiền gửi	2.963.052.310	4.813.403.646
Khác	900.000.000	-
Chi phí tài chính	13.984.035.862	101.165.354
Chi phí lãi vay	13.321.219.179	101.165.354
Chi phí tài chính khác	662.816.683	-

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

	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019
Chi phí bán hàng	27.889.437.382	55.387.976.332
Chi phí lương	1.577.859.608	1.276.296.151
Chi phí môi giới	22.079.978.255	52.986.192.703
Chi phí quảng cáo	3.576.462.458	633.713.225
Chi phí bán hàng, tổ chức sự kiện	292.091.520	485.274.253
Chi phí khác	363.045.541	6.500.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	45.184.328.157	27.635.782.085
Chi phí lương	22.488.896.190	17.536.934.334
Chi phí dịch vụ mùa ngoài	16.331.791.086	6.720.297.488
Chi phí khác	6.363.640.881	3.378.550.263
TỔNG CỘNG	73.073.765.539	83.023.758.417

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

27. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019
Thu nhập khác	24.228.682	2.023.017.213
Thu nhập khác	24.228.682	2.023.017.213
Chi phí khác	313.052.771	5.716.862.043
Chi phí khác	313.052.771	5.716.862.043

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Báo cáo thuế của Công ty và công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2020 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ kế toán hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2020 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ kế toán khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty và công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là bảng đối chiếu giữa thu nhập chịu thuế và lợi nhuận kế toán trước thuế được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2020:

	VND	
	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019
Lợi nhuận kế toán trước thuế	636.295.206.251	595.559.398.895
Lỗ từ hoạt động kinh doanh bất động sản kỳ trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính sau chuyển lỗ	636.295.206.251	595.559.398.895
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	134.718.956.088	123.525.162.452
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	196.860.639.940	52.822.172.803
Thuế TNDN phải nộp trong kỳ	134.718.956.088	123.525.162.452
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(17.161.154.863)	(35.192.241.035)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	314.418.441.165	141.155.094.220
Trong đó:		
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	314.589.097.218	143.797.858.831
Thuế TNDN phải thu cuối kỳ	(170.656.053)	(2.642.764.611)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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.

Nghiệp vụ chủ yếu với các bên liên quan trong kỳ như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND Quý IV năm 2020
Công ty TNHH Đầu tư XD công trình PDP	Công ty liên kết	Góp vốn	830.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	Công ty liên kết	Góp vốn	1.092.700.000.000
		Mượn tiền	1.096.250.000.000
Công ty Cổ phần ĐT TM DV AKYN	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	1.044.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan	Phí dịch vụ tư vấn	450.000.000
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	183.859.529.238
		Thu hồi tạm ứng	179.597.496.031
		Mượn tiền	567.602.511.828
		Hoàn mượn tiền	567.494.361.599
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

28. 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:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý IV năm 2020</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>			
Công ty Cổ phần ĐT TM DV AKYN	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	50.000.000.000
		Cung cấp dịch vụ	1.148.400.000
<i>Phải thu dài hạn của khách hàng</i>			
Công ty Cổ phần ĐT TM DV AKYN	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	50.000.000.000
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>			
Công ty Cổ phần ĐT TM DV AKYN	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTĐT	10.000.000.000
<i>Phải thu dài hạn khác</i>			
Công ty Cổ phần ĐT TM DV AKYN	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTĐT	40.000.000.000
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền	1.096.250.000.000
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT	Nhận tạm ứng	108.150.229

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2020 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ như sau:

VND

	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019
<i>Hội đồng Quản trị</i>		
Thù lao và thưởng	1.365.000.000	2.195.586.219
<i>Ban Tổng Giám đốc</i>		
Lương và thưởng	7.208.088.611	2.490.000.000
TỔNG CỘNG	8.573.088.611	4.685.586.219

29. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2020, chi tiết các khoản cam kết đầu tư của Công ty như sau:

Theo các hợp đồng xây dựng đã ký kết, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 698.453.825.967 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 742.528.101.725 VND) chủ yếu liên quan đến quyền sử dụng đất và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

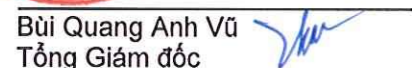
30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm công ty.


Võ Thị Minh Hằng
Người lập


Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng




Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2021