

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 2020



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 45

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 Hương	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên độc lập	
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập	
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập	
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2020

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Các thành viên Ban kiểm toán nội bộ trong năm 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 Ban Tổng Giám đốc trong năm 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 1 tháng 12 năm 2020

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 đến ngày 6 tháng 5 năm 2020 là Ông Nguyễn Văn Đạt và từ ngày 7 tháng 5 năm 2020 đến 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 2020.

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 2020, 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 2021

Số tham chiếu: 60822566/22005338-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 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 45, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 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 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.

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 2020, 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



Ernest Yoong Chin Kang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1891-2018-004-1

Lý Hồng Mỹ
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4175-2017-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2021

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		10.929.134.432.965	10.354.694.188.254
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	53.166.353.724	646.334.409.446
111	1. Tiền		47.166.353.724	646.334.409.446
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.000.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		12.180.299.200	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	12.180.299.200	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.516.084.550.001	1.705.319.506.303
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	170.232.056.537	795.203.585.316
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	1.070.601.322.639	755.175.650.677
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	276.292.715.200	158.048.756.336
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(1.041.544.375)	(3.108.486.026)
140	IV. Hàng tồn kho		9.331.028.013.395	7.994.802.959.880
141	1. Hàng tồn kho	10	9.331.028.013.395	7.994.802.959.880
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		16.675.216.645	8.237.312.625
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	4.699.725.667	2.535.665.201
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	19	11.804.834.925	3.055.335.504
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	170.656.053	2.642.764.611
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		-	3.547.309
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.688.355.121.724	3.606.685.291.937
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		988.174.914.270	1.566.429.244.555
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7	50.000.000.000	100.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	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	12	33.676.251.475	16.528.118.651
222	Nguyên giá		69.544.998.761	27.710.898.627
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(35.868.747.286)	(11.182.779.976)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	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	14	69.391.784.192	75.415.499.883
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	82.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(6.272.486.080)	(7.248.770.389)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		898.176.435.935	908.369.586.162
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	898.176.435.935	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	16	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		964.585.770.196	1.033.395.855.796
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	964.520.684.604	1.033.362.960.251
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	65.085.592	32.895.545
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		15.617.489.554.689	13.961.379.480.191

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		10.423.212.058.012	9.592.450.613.317
310	I. Nợ ngắn hạn		4.386.260.247.758	3.072.749.465.963
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	288.279.900.889	260.918.338.771
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	619.995.008.225	651.149.337.644
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	489.894.325.264	178.844.784.958
314	4. Phải trả người lao động		13.130.285.261	4.531.081.501
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	78.205.851.801	145.704.680.565
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	1.480.519.543.789	623.410.262.001
320	7. Vay ngắn hạn	22	1.413.560.061.129	1.201.598.912.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	2.675.271.400	6.592.068.523
330	II. Nợ dài hạn		6.036.951.810.254	6.519.701.147.354
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	5.551.706.991.616	5.549.400.552.616
338	2. Vay dài hạn	22	485.244.818.638	970.300.594.738
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.194.277.496.677	4.368.928.866.874
410	I. Vốn chủ sở hữu		5.194.277.496.677	4.368.928.866.874
411	1. Vốn cổ phần	24.1	3.961.698.970.000	3.276.579.720.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.961.698.970.000	3.276.579.720.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	11.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	155.013.584.076	137.513.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	973.918.145.839	871.304.238.377
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		17.609.608.196	4.365.082.023
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		956.308.537.643	866.939.156.354
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	91.966.496.762	71.851.024.421
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		15.617.489.554.689	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 1 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	3.911.211.875.460	3.410.467.569.021
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	-	(10.281.555.066)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	3.911.211.875.460	3.400.186.013.955
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(2.089.297.271.479)	(2.082.172.994.694)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.821.914.603.981	1.318.013.019.261
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		6.122.334.350	8.191.043.675
22	7. Chi phí tài chính	28	(31.064.169.156)	(101.578.949)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(23.044.589.042)	-
25	8. Chi phí bán hàng	29	(117.902.117.428)	(124.034.028.139)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(130.208.516.284)	(93.003.741.165)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.548.862.135.463	1.109.064.714.683
31	11. Thu nhập khác		77.457.535	4.447.792.353
32	12. Chi phí khác		(8.719.449.815)	(8.201.664.074)
40	13. Lỗ khác		(8.641.992.280)	(3.753.871.721)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.540.220.143.183	1.105.310.842.962
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(319.999.845.246)	(230.723.252.719)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	31.1	32.190.047	(444.203.896)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.220.252.487.984	874.143.386.347
61	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		1.220.323.637.643	874.138.744.149
62	19. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(71.149.659)	4.642.198
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	33	2.926	2.141
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	33	2.926	2.141

Võ Thị Minh Hằng
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 1 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.540.220.143.183	1.105.310.842.962
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12, 13, 14	7.319.208.489	6.010.671.000
03	Hoàn nhập dự phòng		-	(704.596.848)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(900.000.000)	-
05	Lãi tiền gửi		(5.222.334.350)	(6.682.602.020)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		25.834.239.060	-
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.567.251.256.382	1.103.934.315.094
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		838.561.385.547	(64.568.313.755)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		1.610.545.181.604	(3.453.811.699.227)
11	Tăng các khoản phải trả		758.747.183.095	1.759.427.245.554
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		66.735.558.633	(109.651.679.990)
14	Tiền lãi vay đã trả		(284.440.701.611)	(76.813.864.626)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(146.852.552.847)	(156.800.342.826)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(25.817.710.904)	(19.491.463.244)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		4.384.729.599.899	(1.017.775.803.020)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(484.545.332.616)	(101.269.950.297)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		(9.370.299.200)	(2.810.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(3.864.327.521.217)	(599.743.496.260)
26	Thu hồi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		60.000.000.000	-
27	Thu lãi tiền gửi		5.222.334.350	6.693.043.675
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(4.293.020.818.683)	(697.130.402.882)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		1.161.200.000.000	2.456.471.923.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.453.127.583.738)	(284.572.416.262)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(392.949.253.200)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(684.876.836.938)	2.171.899.506.738

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(593.168.055.722)	456.993.300.836
60	Tiền đầu năm		646.334.409.446	189.341.108.610
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	53.166.353.724	646.334.409.446



Võ Thị Minh Hằng
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc



Ngày 1 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là xây dựng và mua bán nhà ở; 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 2020 là 267 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 190).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 6 công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty:

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

ĐK Phú Quốc là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 1701522101 do Sở KH&ĐT Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Tổ 17, Lô C, Khu phố 5, 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 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm 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 GCNĐKKD số 0313662185 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 2 năm 2016 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại Số 271/16, Đường 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 và xây dựng công trình.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm 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 là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 13700902915 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 29 tháng 4 năm 2008 và theo các GCNĐKKD 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.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm 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") (Thuyết minh số 4)

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, Trại 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 2020, Nhóm 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")

Trong năm, Nhóm Công ty đã góp vốn với giá trị là 462.400.000.000 VND, tương đương 68% tỷ lệ sở hữu, để thành lập KCN Phát Đạt, 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 2020, Nhóm Công ty nắm giữ 68% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty con này.

Vào ngày 8 tháng 2 năm 2020, Nhóm Công ty đã nhận được Thông báo của Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông báo hoàn thành việc giải thể Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng ("Phú Hưng") - công ty con của Công ty, đã được Hội đồng Quản trị ra quyết định giải thể theo Quyết định số 21/2018/QĐ-HĐQT vào ngày 6 tháng 11 năm 2018.

Vào ngày 9 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty đã nhận được Thông báo của Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông báo hoàn thành việc giải thể Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Phát Đạt ("Đầu tư Phát Đạt") - công ty con của Công ty, đã được Hội đồng Quản trị ra quyết định giải thể theo Quyết định số 25/2019/QĐ-HĐQT vào ngày 14 tháng 11 năm 2019.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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).

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 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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, 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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 cần trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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:

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
------------------------	-------------

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 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.

3.12 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư (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 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.

3.14 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 bằng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm 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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho 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 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 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 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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. MUA TÀI SẢN

Vào ngày 7 tháng 9 năm 2020, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua 99% vốn sở hữu trong Bến Thành - Long Hải từ các cổ đông trước với giá phí là 1.980.000.000.000 VND. Theo đó, Bến Thành - Long Hải đã trở thành công ty con của Nhóm Công ty từ ngày này.

Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá phí mua như nêu trên thể hiện giá trị hợp lý của dự án được sở hữu bởi công ty con này. Ban Tổng Giám đốc xử lý nghiệp vụ mua này như là nghiệp vụ mua tài sản và không xem là nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì công ty con này chỉ sở hữu duy nhất một dự án bất động sản và chưa đi vào hoạt động kinh doanh chính thức.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	194.029.113	136.492.947
Tiền gửi ngân hàng	46.972.324.611	646.197.916.499
Các khoản tương đương tiền (*)	6.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	53.166.353.724	646.334.409.446

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi kỳ hạn 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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi kỳ hạn tại ngân hàng có kỳ hạn gốc là mười hai tháng và hưởng lãi suất dao động từ 5,45% đến 6,38%/năm.

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	170.232.056.537	795.203.585.316
Phải thu bên khác	119.083.656.537	695.788.611.272
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thiên Minh	70.615.693.202	344.738.890.572
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	-	157.852.595.000
- Khác	48.467.963.335	193.197.125.700
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	51.148.400.000	99.414.974.044
Dài hạn	50.000.000.000	100.000.000.000
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	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

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.108.486.026	3.813.082.874
Xóa sổ dự phòng trong năm	(2.066.941.651)	-
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(704.596.848)
Số cuối năm	1.041.544.375	3.108.486.026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	373.200.000.000	361.572.995.000
Trả trước cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng vốn và dự án	275.371.128.500	63.691.635.000
- Ông Phạm Công Thành	100.000.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	85.371.128.500	9.691.635.000
- Bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên	54.000.000.000	54.000.000.000
- Ông Nguyễn Cao Tiến	36.000.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Đèn bù Giải tỏa	178.881.848.207	178.099.623.590
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	147.804.853.158	-
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
Khác	25.115.126.407	81.583.030.720
TỔNG CỘNG	1.070.601.322.639	755.175.650.677

9. PHẢI THU KHÁC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	276.292.715.200	158.048.756.336
Phải thu bên khác	266.292.715.200	142.958.293.348
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng ("Minh Hoàng") (i)	200.000.000.000	17.660.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") (ii)	50.000.000.000	75.000.000.000
- Ký quỹ, ký cược	733.360.000	6.372.484.000
- Khác	15.559.355.200	43.925.809.348
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	10.000.000.000	15.090.462.988
Dài hạn	938.174.914.270	1.466.429.244.555
Phải thu bên khác	898.174.914.270	1.365.489.492.655
- Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (iii)	356.000.000.000	416.000.000.000
- 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
- Trường Phát Lộc (ii)	76.400.000.000	126.400.000.000
- Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc	38.548.000.000	38.548.000.000
- Ký quỹ, ký cược	3.960.245.380	-
- Minh Hoàng (i)	-	361.400.000.000
- Khác	266.668.890	141.492.655
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	40.000.000.000	100.939.751.900
TỔNG CỘNG	1.214.467.629.470	1.624.478.000.891

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 kinh doanh ("HĐHTKD") liên quan đến việc phát triển sản thương mại và căn hộ văn phòng của dự án Millennium tọa lạc tại Số 132, Đường Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh ("dự án Millennium").
- (ii) 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.
- (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, Quận 9, 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 (*)	9.330.555.534.275	7.992.915.026.215
Hàng hóa	472.479.120	1.887.933.665
TỔNG CỘNG	9.331.028.013.395	7.994.802.959.880

- (*) 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)	3.603.774.811.610	3.597.766.841.597
Dự án Tropicana Bến Thành Long Hải	1.911.159.780.077	-
Dự án Nhơn Hội - Bình Định (ii)	1.473.606.599.450	2.791.168.413.614
Dự án The EverRich 3 (i)	876.296.187.469	875.636.079.563
Dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương ("dự án Astral City")	624.452.264.818	596.306.128.270
Dự án ĐK Phú Quốc	475.559.749.892	-
Dự án Ngõ Mây (ii)	133.451.877.454	-
Dự án Bầu Cỏ – Quảng Ngãi	25.530.072.475	37.603.106.026
Các dự án khác	206.724.191.030	94.434.457.145
TỔNG CỘNG	9.330.555.534.275	7.992.915.026.215

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 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).

- (ii) Các dự án Nhơn Hội - Bình Định và Ngõ Mây cùng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ các dự án này đã được thế chấp để bảo lãnh cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Nhóm 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 2020 là 227.775.863.554 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 148.375.932.092 VND).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	4.699.725.667	2.535.665.201
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	2.396.976.753	381.151.768
Công cụ, dụng cụ	649.309.740	714.438.747
Phí bảo hiểm	624.185.572	502.474.083
Khác	1.029.253.602	937.600.603
Dài hạn	964.520.684.604	1.033.362.960.251
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*)	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	5.703.519.522	-
Chi phí quảng cáo	4.979.719.223	2.910.441.003
Chi phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
Khác	5.866.588.032	3.245.341.008
TỔNG CỘNG	969.220.410.271	1.035.898.625.452

- (*) Đây là chi phí bồi thường cho Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI và 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 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).

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ 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	-	23.468.244.085	4.242.654.542	-	27.710.898.627
Mua mới	-	3.563.938.545	2.900.208.000	-	6.464.146.545
Tăng do hợp nhất công ty con	34.020.488.862	1.419.851.656	701.504.800	131.174.971	36.273.020.289
Phân loại lại sang hàng tồn kho	-	-	(903.066.700)	-	(903.066.700)
Số cuối năm	34.020.488.862	28.452.034.286	6.941.300.642	131.174.971	69.544.998.761
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	5.141.750.887	4.486.489.376	3.951.444.387	131.174.971	13.710.859.621
Giá trị khấu hao lũy kế					
Số đầu năm	-	(7.879.741.473)	(3.303.038.503)	-	(11.182.779.976)
Khấu hao trong năm	(745.189.932)	(3.577.083.018)	(816.795.265)	-	(5.139.068.215)
Tăng do hợp nhất công ty con	(17.604.286.337)	(1.419.851.656)	(692.608.362)	(131.174.971)	(19.847.921.327)
Phân loại lại sang hàng tồn kho	-	-	301.022.232	-	301.022.232
Số cuối năm	(18.349.476.269)	(12.876.676.147)	(4.511.419.899)	(131.174.971)	(35.868.747.286)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	-	15.588.502.612	939.616.039	-	16.528.118.651
Số cuối năm	15.671.012.592	15.575.358.139	2.429.880.744	-	33.676.251.475

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá

Số đầu năm	3.171.378.036
Tăng do hợp nhất công ty con	185.989.500
Số cuối năm	3.357.367.536
Trong đó:	
Đã hao mòn hết	2.154.470.536

Giá trị hao mòn lũy kế

Số đầu năm	(2.126.391.146)
Hao mòn trong năm	(644.021.234)
Tăng do hợp nhất công ty con	(185.989.500)
Số cuối năm	(2.956.401.880)

Giá trị còn lại

Số đầu năm	1.044.986.890
Số cuối năm	400.965.656

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	12.581.327.536	70.082.942.736	82.664.270.272
Phân loại lại sang hàng tồn kho	(5.274.354.545)	(1.725.645.455)	(7.000.000.000)
Số cuối năm	7.306.972.991	68.357.297.281	75.664.270.272
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(786.757.894)	(6.462.012.495)	(7.248.770.389)
Khấu hao trong năm	-	(1.536.119.040)	(1.536.119.040)
Phân loại lại sang hàng tồn kho	786.757.894	1.725.645.455	2.512.403.349
Số cuối năm	-	(6.272.486.080)	(6.272.486.080)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	11.794.569.642	63.620.930.241	75.415.499.883
Số cuối năm	7.306.972.991	62.084.811.201	69.391.784.192

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 cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Tòa nhà văn phòng (*)	424.892.553.707	-
Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu Cổ đại tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh	376.814.929.277	319.511.653.557
Các dự án theo Thỏa thuận Xây dựng và Chuyển giao khác	83.229.865.277	7.976.940.104
Dự án ĐK Phú Quốc	-	398.738.837.674
Dự án Ngõ Mây	-	126.992.204.750
Phần mềm kế toán	11.040.986.310	-
Khác	2.198.101.364	55.149.950.077
TỔNG CỘNG	898.176.435.935	908.369.586.162

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của Nhóm 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 2020 là 20.996.087.672 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 0 VND).

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 ("BIDICI") (i)	49	1.092.700.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity ("Serenity") (ii)	36	635.182.000.000	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP ("Công trình PDP") (iii)	49	6.067.000.000	49	2.692.000.000
TỔNG CỘNG		1.733.949.000.000		2.692.000.000

(i) Trong năm, Công ty đã góp vốn với giá trị là 1.092.700.000.000 VND, tương đương 49% tỷ lệ sở hữu, để thành lập BIDICI, 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 Ngõ 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.

(ii) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc mua 36% quyền sở hữu trong Serenity nhằm mục đích thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng tại Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

- (iii) 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 GCNĐKDN 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 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 Công trình Phan Đình Phùng tại số 8 Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc năm kế toán, Nhóm Công ty đã góp 6.067.000.000 VND trên phần vốn điều lệ của Nhóm Công ty theo GCNĐKDN là 147.000.000.000 VND.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Hưng	165.122.193.621	165.122.193.621
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	31.336.050.766	61.281.747.788
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	30.298.070.520	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây Dựng Giao thông T&T	20.388.979.200	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	13.074.589.917	6.828.799.823
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	11.636.067.669	13.636.067.669
Khác	16.423.949.196	14.049.529.870
TỔNG CỘNG	288.279.900.889	260.918.338.771

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	593.402.049.007	556.528.830.332
Khác	26.592.959.218	94.620.507.312
TỔNG CỘNG	619.995.008.225	651.149.337.644
<i>Trong đó:</i>		
Dự án Nhơn Hội – Bình Định	593.402.049.007	591.765.616.622
Các dự án khác	26.592.959.218	59.383.721.022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

				VND
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	143.797.858.831	317.598.336.688	(146.852.552.847)	314.543.642.672
Thuế giá trị gia tăng	33.134.492.623	281.231.232.177	(142.020.361.162)	172.345.363.638
Thuế thu nhập cá nhân	1.912.433.504	34.432.525.058	(33.488.077.965)	2.856.880.597
Khác	-	75.838.188.389	(75.689.750.032)	148.438.357
TỔNG CỘNG	178.844.784.958	709.100.282.312	(398.050.742.006)	489.894.325.264
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	3.055.335.504	36.597.976.215	(27.848.476.794)	11.804.834.925
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	2.642.764.611	18.233.061.178	(20.705.169.736)	170.656.053
TỔNG CỘNG	5.698.100.115	54.831.037.393	(48.553.646.530)	11.975.490.978

(*) 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 lãi vay	70.161.180.594	78.594.435.111	
Chi phí xây dựng	3.870.537.650	58.475.289.099	
Khác	4.174.133.557	8.634.956.355	
TỔNG CỘNG	78.205.851.801	145.704.680.565	

21. PHẢI TRẢ KHÁC

			VND
	Số cuối năm	Số đầu năm	
Ngắn hạn	1.480.519.543.789	623.410.262.001	
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.100.758.150.229	-	
Nhận ký quỹ	282.856.500.000	3.373.396.000	
HĐHTĐT – Dự án Nhơn Hội – Bình Định (*)	75.649.786.290	73.000.000.000	
Chuyển nhượng cổ phần Sài Gòn – KL	-	528.212.980.877	
Khác	21.255.107.270	18.823.885.124	
Dài hạn	5.551.706.991.616	5.549.400.552.616	
HĐHTĐT – Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (**)	5.547.433.656.616	5.547.433.656.616	
Khác	4.273.335.000	1.966.896.000	
TỔNG CỘNG	7.032.226.535.405	6.172.810.814.617	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (*) 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.
- (**) Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã ký kết các HĐHTĐT có thời hạn 5 năm với Big Gain liên quan đến việc phát triển một phần Dự án The EverRich 2 và với Dynamic liên quan đến việc phát triển phần chung cư cao tầng của Dự án The EverRich 3. Theo các HĐHTĐT này và các phụ lục điều chỉnh sau đó:
- Big Gain/Dynamic có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Nhóm Công ty đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác.
 - Các bên có thể nhận được phần lợi nhuận phát sinh từ dự án được phân chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính của mỗi bên theo nội dung quyết toán được thống nhất.
 - Sau khi Nhóm Công ty được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với khu đất của dự án, Big Gain/Dynamic có quyền chọn mua và Nhóm Công ty có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Nhóm Công ty trong hoạt động hợp tác đầu tư này với giá tương đương với 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Nhóm Công ty cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.
 - Khi các điều kiện pháp lý của dự án được đáp ứng theo luật định, Nhóm Công ty có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác này cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Big Gain/Dynamic cộng với một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

Vào ngày kết thúc 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.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY

						VND
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Phân loại lại	Đánh giá lại	Số cuối năm
Ngắn hạn	1.201.598.912.000	901.746.149.129	(1.458.987.583.738)	770.102.583.738	(900.000.000)	1.413.560.061.129
Vay ngân hàng						
(Thuyết minh số 22.1)	99.652.850.000	208.000.000.000	(30.927.583.738)	57.427.583.738	-	334.152.850.000
Trái phiếu phát hành						
(Thuyết minh số 22.2)	1.101.946.062.000	530.546.149.129	(1.364.860.000.000)	190.000.000.000	-	457.632.211.129
Vay bên khác						
(Thuyết minh số 22.3)	-	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 22.1)	15.427.583.738	280.000.000.000	-	(57.427.583.738)	-	238.000.000.000
Trái phiếu phát hành						
(Thuyết minh số 22.2)	432.198.011.000	5.046.807.638	-	(190.000.000.000)	-	247.244.818.638
Vay bên khác						
(Thuyết minh số 22.3)	522.675.000.000	-	-	(522.675.000.000)	-	-
TỔNG CỘNG	2.171.899.506.738	1.186.792.956.767	(1.458.987.583.738)	-	(900.000.000)	1.898.804.879.767

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngân hàng

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh</i>					
Khoản vay 1	266.000.000.000	Từ ngày 16 tháng 1 năm 2021 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	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
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Bến Thành</i>					
Khoản vay 1	100.000.000.000	Ngày 28 tháng 5 năm 2021	Tài trợ dự án Nhơn Hội – Bình Định	9,8	14.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nhà Bè</i>					
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				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Ngắn hạn</i>	<i>334.152.850.000</i>				
<i>Dài hạn</i>	<i>238.000.000.000</i>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Trái phiếu phát hành

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

	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu 1	247.244.818.637	Từ ngày 3 tháng 3 năm 2022 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 2	49.562.500.001	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 3	299.219.711.113	Ngày 2 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 4	108.850.000.016	Ngày 9 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				

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.3 Vay bên khác

Bên cho vay	Số cuối năm		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	18.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ông Vũ Dương Hiền	100.000.000.000	-	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				

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	6.592.068.523	13.283.531.767
Tăng	16.640.913.781	12.800.000.000
Giảm	(20.557.710.904)	(19.491.463.244)
Số cuối năm	<u>2.675.271.400</u>	<u>6.592.068.523</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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	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 năm	-	-	-	874.138.744.149	874.138.744.149
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(12.800.000.000)	(12.800.000.000)
Phân phối lợi nhuận	-	-	12.800.000.000	(12.800.000.000)	-
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	612.689.650.000	-	-	(612.689.650.000)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(10.411.086.219)	(10.411.086.219)
Số cuối năm	<u>3.276.579.720.000</u>	<u>11.680.300.000</u>	<u>137.513.584.076</u>	<u>871.304.238.377</u>	<u>4.297.077.842.453</u>
Năm nay					
Số đầu năm	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 năm	-	-	-	1.220.323.637.643	1.220.323.637.643
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(16.640.913.781)	(16.640.913.781)
Phân phối lợi nhuận	-	-	17.500.000.000	(17.500.000.000)	-
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (*)	685.119.250.000	-	-	(685.119.250.000)	-
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	(393.189.566.400)	(393.189.566.400)
Thù lao HĐQT	-	-	-	(5.260.000.000)	(5.260.000.000)
Số cuối năm	<u>3.961.698.970.000</u>	<u>11.680.300.000</u>	<u>155.013.584.076</u>	<u>973.918.145.839</u>	<u>5.102.310.999.915</u>

(*) Vào ngày 15 tháng 6 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 42.594.915 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.2020 ngày 25 tháng 4 năm 2020 và Quyết định của HĐQT số 06A/2020/QĐ-HĐQT ngày 27 tháng 4 năm 2020. Vào ngày 3 tháng 7 năm 2020, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 28 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 3.276.579.720.000 VND lên 3.702.528.870.000 VND.

Vào ngày 9 tháng 11 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 25.917.010 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 bất thường số 01/ĐHĐCĐBT-NQ.2020 ngày 15 tháng 10 năm 2020 và Quyết định của HĐQT số 23/2020/QĐ-HĐQT ngày 19 tháng 10 năm 2020. Vào ngày 20 tháng 11 năm 2020, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 29 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 3.702.528.870.000 VND lên 3.961.698.970.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	3.276.579.720.000	2.663.890.070.000
Tăng trong năm	685.119.250.000	612.689.650.000
Số cuối năm	3.961.698.970.000	3.276.579.720.000
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức đã công bố	1.078.308.816.400	612.689.650.000
Cổ tức đã trả	1.078.047.503.200	612.689.650.000
- Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2019: 1.200 VND/cổ phiếu	392.928.253.200	-
- Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2019: 13 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu (2018: 23 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu)	425.949.150.000	612.689.650.000
- Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2020: 7 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu	259.170.100.000	-

24.3 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	396.169.897	327.657.972
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	396.169.897	327.657.972
Cổ phiếu phổ thông	396.169.897	327.657.972
Cổ phiếu đang lưu hành	396.169.897	327.657.972
Cổ phiếu phổ thông	396.169.897	327.657.972

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	71.851.024.421	65.476.000.000
(Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(71.149.659)	4.642.198
Tăng do mua công ty con	20.186.622.000	6.370.382.223
Số cuối năm	91.966.496.762	71.851.024.421

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

		VND
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu	3.911.211.875.460	3.410.467.569.021
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng đất	3.828.122.077.658	3.374.904.133.792
Doanh thu chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	53.738.865.591	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	21.321.126.394	15.907.800.844
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	8.029.805.817	10.904.791.138
Doanh thu bán căn hộ	-	8.750.843.247
Giảm trừ doanh thu	-	(10.281.555.066)
Hàng bán bị trả lại	-	(10.281.555.066)
DOANH THU THUẦN	3.911.211.875.460	3.400.186.013.955
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng đất	3.828.122.077.658	3.374.904.133.792
Doanh thu chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	53.738.865.591	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	21.321.126.394	15.907.800.844
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	8.029.805.817	10.904.791.138
Doanh thu bán căn hộ	-	(1.530.711.819)
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	3.910.117.291.591	3.340.913.490.389
Doanh thu với bên liên quan	1.094.583.869	59.272.523.566

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

		VND
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng đất	2.061.777.786.468	2.061.653.285.342
Giá vốn dịch vụ cung cấp	15.029.618.349	16.075.916.709
Giá vốn chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	8.652.533.434	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	3.837.333.228	4.443.792.643
TỔNG CỘNG	2.089.297.271.479	2.082.172.994.694

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	23.044.589.042	-
Chi phí phát hành trái phiếu	2.789.650.018	-
Khác	5.229.930.096	101.578.949
TỔNG CỘNG	31.064.169.156	101.578.949

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	117.902.117.428	124.034.028.139
Chi phí hoa hồng môi giới	100.582.808.486	100.559.689.549
Chi phí quảng cáo	8.613.193.925	16.116.188.747
Lương nhân viên	5.287.394.125	4.609.609.648
Khác	3.418.720.892	2.748.540.195
Chi phí quản lý doanh nghiệp	130.208.516.284	93.003.741.165
Lương nhân viên	73.792.215.879	56.497.776.993
Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.428.300.024	22.292.137.062
Khấu hao và hao mòn	4.403.559.189	3.155.726.495
Khác	13.584.441.192	11.058.100.615
TỔNG CỘNG	248.110.633.712	217.037.769.304

30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí xây dựng	1.060.769.467.394	3.438.109.455.826
Chi phí lãi vay	248.771.951.226	148.375.932.092
Chi phí dịch vụ mua ngoài	144.918.058.890	138.860.979.027
Lương nhân viên	79.079.610.004	61.103.277.641
Khấu hao và hao mòn		
(Thuyết minh số 12, 13 và 14)	7.319.208.489	6.010.671.000
Khác	16.775.889.357	13.917.786.141
TỔNG CỘNG	1.557.634.185.360	3.806.378.101.727

31. 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 quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	319.999.845.246	230.723.252.719
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(32.190.047)	444.203.896
TỔNG CỘNG	319.967.655.199	231.167.456.615

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

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.540.220.143.183	1.105.310.842.962
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	308.044.028.637	221.062.168.592
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	11.463.193.930	10.296.026.815
Lỗi của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	460.432.632	145.856.874
Khác	-	(336.595.666)
Chi phí thuế TNDN	319.967.655.199	231.167.456.615

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phải trả	65.085.592	32.895.545	32.190.047	(444.203.896)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	65.085.592	32.895.545		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại			32.190.047	(444.203.896)

VND

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>		
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	Tạm ứng	1.680.467.506.609	1.095.878.080.662
		Thu tạm ứng	1.680.467.506.609	1.095.878.080.662
		Mượn tiền	567.602.511.828	24.051.013.966
		Hoàn tiền mượn	567.494.361.599	24.051.013.966
BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền	1.096.250.000.000	-
		Góp vốn	1.092.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN ("AKYN")	Bên liên quan của Chủ tịch	Thu hồi khoản đầu tư	50.939.751.900	-
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	45.000.000.000	27.000.000.000
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	18.288.000.000	3.143.000.000
		Cung cấp dịch vụ	1.094.583.869	494.870.676
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của Chủ tịch	Thu lại chi phí chi trả hộ	15.219.558.717	-
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	15.000.000.000	17.648.000.000
		Chi hộ	129.095.729	15.125.285.677

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. 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
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	10.306.377.900	21.000.000.000
		Mượn tiền	1.500.000.000	-
		Hoàn tiền mượn	1.500.000.000	-
		Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	-
		Chuyển nhượng bất động sản	-	29.033.813.517
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch HĐQT	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	10.276.238.400	21.000.000.000
		Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	-
		Mượn tiền	500.000.000	-
		Hoàn tiền mượn	500.000.000	-
		Chuyển nhượng bất động sản	-	29.041.638.544
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	2.764.080.000	-
		Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	-
Công trình PDP	Công ty liên kết	Góp vốn	3.375.000.000	2.692.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan của Chủ tịch	Sử dụng dịch vụ	1.884.000.000	2.043.500.000
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng giám đốc	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 Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	6.799.477.733	7.481.609.231
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch HĐQT	4.318.156.923	4.377.430.769
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch HĐQT	796.262.222	3.311.286.154
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	666.013.333	1.050.000.000
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên không điều hành HĐQT	480.000.000	1.020.000.000
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT	480.000.000	720.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	480.000.000	720.000.000
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên HĐQT	480.000.000	320.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	4.502.870.769	2.867.796.923
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc	660.000.000	2.861.981.538
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	1.647.875.714	-
TỔNG CỘNG		21.310.656.694	24.730.104.615

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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				
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Chuyển nhượng cổ phần	50.000.000.000	45.000.000.000
		Cung cấp dịch vụ	1.148.400.000	544.357.744
		Bán căn hộ	-	18.288.000.000
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của Chủ tịch	Chuyển nhượng bất động sản	-	15.000.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	-	10.306.377.900
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	-	10.276.238.400
			51.148.400.000	99.414.974.044
Phải thu dài hạn của khách hàng				
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Chuyển nhượng cổ phần	50.000.000.000	100.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	10.000.000.000	-
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của Chủ tịch	Chi hộ	-	15.090.462.988
			10.000.000.000	15.090.462.988
Phải thu dài hạn khác				
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	40.000.000.000	100.939.751.900
Phải trả ngắn hạn khác				
BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền	1.096.250.000.000	-
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	-
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	-
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 Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	Mượn tiền	108.150.229	-
			1.100.758.150.229	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. 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	1.220.323.637.643	874.138.744.149
Trừ: Thù lao HĐQT (*)	(24.406.472.753)	(8.452.000.000)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(36.609.709.129)	(17.500.000.000)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	1.159.307.455.761	848.027.421.790
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu) (**)	396.169.897	396.169.897
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)	2.926	2.141
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	2.926	2.141

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 2019 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 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 25 tháng 4 năm 2020.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 2020 theo kế hoạch được cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 25 tháng 4 năm 2020.

(**) Tổng số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được điều chỉnh cho việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu vào ngày 15 tháng 6 năm 2020 và ngày 9 tháng 11 năm 2020.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. CÁC CAM KẾT

34.1 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	698.453.825.967	742.528.101.725
Cam kết góp vốn	285.763.000.000	228.308.000.000
Công trình PDP	141.763.000.000	144.308.000.000
Đoàn Ánh Dương	144.000.000.000	84.000.000.000
TỔNG CỘNG	984.216.825.967	970.836.101.725

34.2 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	15.393.410.900	-
Trên 1 đến 5 năm	46.772.350.275	-
TỔNG CỘNG	62.165.761.175	-

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

Vào ngày 12 tháng 1 năm 2021, KCN Phát Đạt đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 1 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc tăng vốn điều lệ từ 680.000.000.000 VND lên 3.000.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại KCN Phát Đạt, nâng giá trị khoản đầu tư vào KCN Phát Đạt từ 462.400.000.000 VND lên 2.040.000.000.000 VND.

Ngoài sự kiện 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.

Võ Thị Minh Hằng
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 1 tháng 3 năm 2021