



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT
Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc
Và
Các báo cáo tài chính riêng Quý I năm 2021
Ngày 31 tháng 3 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT
Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc
Và
Các báo cáo tài chính riêng Quý I năm 2021
Ngày 31 tháng 3 năm 2021



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 -2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	7- 8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	9 - 37

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

Điều chỉnh lần 2

Điều chỉnh lần 3

Điều chỉnh lần 4

Điều chỉnh lần 5

Điều chỉnh lần 6

Điều chỉnh lần 7

Điều chỉnh lần 8

Điều chỉnh lần 9

Điều chỉnh lần 10

0303493756

Điều chỉnh lần 11

Điều chỉnh lần 12

Điều chỉnh lần 13

Điều chỉnh lần 14

Điều chỉnh lần 15

Điều chỉnh lần 16

Điều chỉnh lần 17

Điều chỉnh lần 18

Điều chỉnh lần 19

Điều chỉnh lần 20

Điều chỉnh lần 21

Điều chỉnh lần 22

Điều chỉnh lần 23

Điều chỉnh lần 24

Điều chỉnh lần 25

Điều chỉnh lần 26

Điều chỉnh lần 27

Điều chỉnh lần 28

Điều chỉnh lần 29

Ngày:

11 tháng 12 năm 2004

16 tháng 11 năm 2005

11 tháng 07 năm 2006

19 tháng 12 năm 2006

23 tháng 04 năm 2007

24 tháng 05 năm 2007

29 tháng 11 năm 2007

23 tháng 01 năm 2008

29 tháng 02 năm 2008

29 tháng 06 năm 2009

27 tháng 08 năm 2009

04 tháng 12 năm 2009

04 tháng 05 năm 2010

13 tháng 09 năm 2010

22 tháng 10 năm 2010

03 tháng 11 năm 2010

28 tháng 01 năm 2011

11 tháng 08 năm 2011

22 tháng 09 năm 2011

16 tháng 05 năm 2012

15 tháng 08 năm 2012

04 tháng 09 năm 2015

01 tháng 10 năm 2015

07 tháng 06 năm 2017

05 tháng 06 năm 2018

14 tháng 05 năm 2019

07 tháng 05 năm 2020

03 tháng 07 năm 2020

20 tháng 11 năm 2020

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt

Chủ tịch

Bà Trần Thị Hương

Phó Chủ tịch

Ông Nguyễn Tấn Danh

Phó Chủ tịch

Ông Đoàn Viết Đại Từ

Thành viên

Ông Lê Quang Phúc

Thành viên

Ông Bùi Quang Anh Vũ

Thành viên

Ông Khương Văn Mười

Thành viên độc lập

Ông Trần Trọng Gia Vinh

Thành viên độc lập

Ông Lê Minh Dũng

Thành viên độc lập

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2021 ngày 27 tháng 3 năm 2021, Công ty đã đổi tên Ban Kiểm toán Nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị thành Ủy ban Kiểm toán, đồng thời bổ nhiệm các thành viên Ủy ban Kiểm toán và bãi nhiệm các thành viên Ban Kiểm toán nội bộ.

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán/Ban kiểm toán nội trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Trọng Gia Vinh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021
Bà Trần Thị Hương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt	Trưởng ban	Bãi nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021
Ông Võ Hoàng Tú	Thành viên	Bãi nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021
Ông Tô Minh Tài	Thành viên	Bãi nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo tài chính riêng của Công ty cho Quý I - 2021 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng của Công ty cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng Quý I - 2021 này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15 của báo cáo tài chính riêng và Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho Quý I - 2021 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập của Nhóm Công ty để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 4 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ I - 2021
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.216.452.885.071	7.241.611.879.269
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	7.389.521.553	52.878.074.852
111	1. Tiền		1.389.521.553	46.878.074.852
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.000.000.000	6.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		9.370.299.200	9.370.299.200
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	9.370.299.200	9.370.299.200
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.051.229.110.276	988.090.337.153
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	251.759.879.386	175.111.689.074
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	532.701.747.188	545.718.295.791
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	267.809.028.077	268.301.896.663
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
140	IV. Hàng tồn kho	9	6.112.838.500.210	6.186.404.341.154
141	1. Hàng tồn kho		6.112.838.500.210	6.186.404.341.154
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		35.625.453.832	4.868.826.910
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	3.013.758.920	4.699.725.667
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	19	8.442.593.669	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	24.169.101.243	169.101.243
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		10.611.163.068.424	8.720.338.576.679
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.633.060.364.282	1.572.369.553.082
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	50.000.000.000	50.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	1.583.060.364.282	1.522.369.553.082
220	II. Tài sản cố định		20.843.699.312	18.404.782.517
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	19.925.925.074	18.003.816.861
222	Nguyên giá		36.491.558.473	33.271.978.472
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(16.565.633.399)	(15.268.161.611)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	917.774.238	400.965.656
228	Nguyên giá		3.806.058.036	3.171.378.036
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.888.283.798)	(2.770.412.380)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	69.007.754.432	69.391.784.192
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(6.656.515.840)	(6.272.486.080)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		528.407.453.537	521.361.506.658
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	528.407.453.537	521.361.506.658
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		7.419.869.230.000	5.597.454.230.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	15	6.320.057.230.000	3.863.505.230.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	16	1.099.812.000.000	1.733.949.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		939.974.566.861	941.356.720.230
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	939.974.566.861	941.356.720.230
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		17.827.615.953.495	15.961.950.455.948

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		12.501.147.290.161	10.857.623.546.771
310	I. Nợ ngắn hạn		6.078.771.020.589	4.824.945.071.517
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	260.096.601.608	267.646.582.409
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	559.587.835.466	619.897.646.228
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	406.699.973.651	488.905.930.519
314	4. Phải trả người lao động		8.156.857.162	12.736.610.761
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	104.836.283.053	78.205.851.801
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	3.413.386.834.189	1.941.317.117.270
320	7. Vay ngắn hạn	22	1.303.672.211.118	1.413.560.061.129
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		22.334.424.342	2.675.271.400
330	II. Nợ dài hạn		6.422.376.269.572	6.032.678.475.254
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	5.547.433.656.616	5.547.433.656.616
338	2. Vay dài hạn	22	874.942.612.956	485.244.818.638
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.326.468.663.334	5.104.326.909.177
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	5.326.468.663.334	5.104.326.909.177
411	1. Vốn cổ phần		4.357.862.410.000	3.961.698.970.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		11.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		179.413.584.076	155.013.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		777.512.369.258	975.934.055.101
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		524.870.615.101	17.680.598.710
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		252.641.754.157	958.253.456.391
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		17.827.615.953.495	15.961.950.455.948

Võ Hoàng Tú
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 4 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ I - 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I - Năm nay	Quý I - Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I - Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I - Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	586.111.954.007	629.238.062.067	586.111.954.007	629.238.062.067
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(201.143.044.114)	(380.167.894.530)	(201.143.044.114)	(380.167.894.530)
20	3. Lợi nhuận gộp		384.968.909.893	249.070.167.537	384.968.909.893	249.070.167.537
21	4. Doanh thu tài chính	26	427.689.773	244.105.502	427.689.773	244.105.502
22	5. Chi phí tài chính	26	(21.499.030.188)	-	(21.499.030.188)	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(19.991.373.471)	-	(19.991.373.471)	-
25	6. Chi phí bán hàng	27	(4.210.194.082)	(27.974.175.362)	(4.210.194.082)	(27.974.175.362)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(41.560.576.708)	(22.951.990.918)	(41.560.576.708)	(22.951.990.918)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		318.126.798.688	198.388.106.759	318.126.798.688	198.388.106.759
31	9. Thu nhập khác	28	27.500.635	18.985.370	27.500.635	18.985.370
32	10. Chi phí khác	28	(1.656.568.319)	(414.770.873)	(1.656.568.319)	(414.770.873)
40	11. Lợi nhuận khác		(1.629.067.684)	(395.785.503)	(1.629.067.684)	(395.785.503)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		316.497.731.004	197.992.321.256	316.497.731.004	197.992.321.256
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	(63.855.976.847)	(39.841.584.292)	(63.855.976.847)	(39.841.584.292)
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế		252.641.754.157	158.150.736.964	252.641.754.157	158.150.736.964
70	16. Lãi trên cổ phiếu		561	479	561	479

Võ Hoàng Tú
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 4 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ I - 2021
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I - Năm nay	Quý I - Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		316.497.731.004	197.992.321.256
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11,12,13	1.799.372.966	1.243.764.745
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	22, 26	(225.000.000)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(202.689.773)	(244.105.502)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	26	21.499.030.188	-
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		339.368.444.385	198.991.980.499
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(176.167.177.992)	150.037.820.712
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		100.035.163.603	(77.309.571.800)
11	Tăng các khoản phải trả		1.300.887.348.462	210.779.040.435
12	Giảm chi phí trả trước		3.068.120.116	19.839.275.619
14	Tiền lãi vay đã trả		(40.574.454.873)	(48.446.451.607)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	29	(32.792.357.537)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.840.847.058)	(3.888.993.848)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.482.984.239.106	450.003.100.010
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(3.951.220.578)	(90.911.608.982)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.802.520.000.000)	(1.315.000.000)
27	Lãi tiền gửi nhận được		202.689.773	244.105.502
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(1.806.268.530.805)	(91.982.503.480)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		446.000.000.000	-
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(168.152.850.000)	(25.057.151.150)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(51.411.600)	(393.189.566.400)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		277.795.738.400	(418.246.717.550)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I - Năm nay	Quý I - Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(45.488.553.299)	(60.226.121.020)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		52.878.074.852	98.850.988.705
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	7.389.521.553	38.624.867.685

Võ Hoàng Tú
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 4 năm 2021



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

Điều chỉnh lần 2

Điều chỉnh lần 3

Điều chỉnh lần 4

Điều chỉnh lần 5

Điều chỉnh lần 6

Điều chỉnh lần 7

Điều chỉnh lần 8

Điều chỉnh lần 9

Điều chỉnh lần 10

11 tháng 12 năm 2004

16 tháng 11 năm 2005

11 tháng 07 năm 2006

19 tháng 12 năm 2006

23 tháng 04 năm 2007

24 tháng 05 năm 2007

29 tháng 11 năm 2007

23 tháng 01 năm 2008

29 tháng 02 năm 2008

29 tháng 06 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

Điều chỉnh lần 12

Điều chỉnh lần 13

Điều chỉnh lần 14

Điều chỉnh lần 15

Điều chỉnh lần 16

Điều chỉnh lần 17

Điều chỉnh lần 18

Điều chỉnh lần 19

Điều chỉnh lần 20

Điều chỉnh lần 21

Điều chỉnh lần 22

Điều chỉnh lần 23

Điều chỉnh lần 24

Điều chỉnh lần 25

Điều chỉnh lần 26

Điều chỉnh lần 27

Điều chỉnh lần 28

Điều chỉnh lần 29

27 tháng 08 năm 2009

04 tháng 12 năm 2009

04 tháng 05 năm 2010

13 tháng 09 năm 2010

22 tháng 10 năm 2010

03 tháng 11 năm 2010

28 tháng 01 năm 2011

11 tháng 08 năm 2011

22 tháng 09 năm 2011

16 tháng 05 năm 2012

15 tháng 08 năm 2012

04 tháng 09 năm 2015

01 tháng 10 năm 2015

07 tháng 06 năm 2017

05 tháng 06 năm 2018

14 tháng 05 năm 2019

07 tháng 05 năm 2020

03 tháng 07 năm 2020

20 tháng 11 năm 2020

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

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

Hoạt động chính của 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 là 262 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 261).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

Công ty là công ty mẹ có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15 của báo cáo tài chính riêng và Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Máy móc, thiết bị	6 - 7 năm
Phương tiện vận tải	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của công ty con phát sinh sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của các công ty liên kết phát sinh sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí phải trả

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

Cổ tức

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán căn hộ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

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

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.17 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tiền mặt	116.953.232	173.657.612
Tiền gửi ngân hàng	1.272.568.321	46.704.417.240
Các khoản tương đương tiền (*)	6.000.000.000	6.000.000.000
TỔNG CỘNG	7.389.521.553	52.878.074.852

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

5. ĐÀU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	251.759.879.386	175.111.689.074
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	80.382.364.250	-
Công ty CP Đầu tư BĐS Thiên Minh	70.615.693.202	70.615.693.202
Công ty CP Đầu tư TMDV AKYN	51.148.400.000	51.148.400.000
Công ty CP DV Quản lý Toàn Tâm	1.413.921.500	1.368.201.000
Khách hàng khác	48.199.500.434	51.979.394.872
Dài hạn	50.000.000.000	50.000.000.000
Công ty CP Đầu tư TMDV AKYN	50.000.000.000	50.000.000.000
TỔNG CỘNG	301.759.879.386	225.111.689.074
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
GIÁ TRỊ THUẦN	300.718.335.011	224.070.144.699

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	178.881.848.207	178.881.848.207
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	85.371.128.500	85.371.128.500
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
Ông Phạm Công Thành	65.105.000.000	100.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên	54.000.000.000	54.000.000.000
Ông Nguyễn Cao Tiến	51.000.000.000	36.000.000.000
Khác	28.115.404.114	21.236.952.717
TỔNG CỘNG	532.701.747.188	545.718.295.791

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	267.809.028.077	268.301.896.663
Công ty CP KD BĐS Minh Hoàng (i)	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty CP TM VTB Trường Phát Lộc (ii)	50.000.000.000	50.000.000.000
Công ty CP Đầu tư TMDV AKYN (iii)	10.000.000.000	10.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	783.360.000	733.360.000
Khác	7.025.668.077	7.568.536.663
Dài hạn	1.583.060.364.282	1.522.369.553.082
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn - KL	561.546.990.000	516.396.990.000
Công ty CP Đoàn Ánh Dương Phú Quốc (iv)	356.000.000.000	356.000.000.000
Công ty CP Địa ốc Tân Hoàng (v)	223.000.000.000	223.000.000.000
Công ty CP Địa ốc Tam Bình (v)	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư XD HTKT Coinin	80.471.748.812	66.201.748.812
Công ty CP TM VTB Trường Phát Lộc (ii)	76.400.000.000	76.400.000.000
Công ty CP ĐK Phú Quốc	40.228.900.000	40.143.900.000
Công ty CP Đầu tư TMDV AKYN (iii)	40.000.000.000	40.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	5.146.056.580	3.960.245.380
Phải thu khác	266.668.890	266.668.890
TỔNG CỘNG	1.850.869.392.359	1.790.671.449.745

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã nhận đủ 65.000.000.000 VND lợi nhuận được chia, còn phải thu 200.000.000.000 VND vốn góp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (ii) Vào ngày 10 tháng 11 năm 2015, Công ty đã ký kết HĐHTKD với Công ty Cổ phần Vận tải biển Trường Phát Lộc liên quan đến việc phát triển dự án Millennium. Theo HĐHTKD, Công ty đã góp vốn với số tiền là 126.400.000.000 VND và sẽ nhận được phần lãi thực tế phát sinh từ dự án.

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

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

- (iii) Vào ngày 12 tháng 4 năm 2016, Công ty đã ký kết HĐHTKD và phụ lục với Công ty CP Đầu tư TMDV AKYN liên quan đến việc phát triển dự án toạ lạc tại địa chỉ 239 Cách Mạng Tháng 8, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo HĐHTKD, Công ty đã góp vốn với số tiền 100.939.751.900 VND.

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

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

- (iv) Vào ngày 18 tháng 12 năm 2017, Công ty ký HĐHTĐT với Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc liên quan đến việc xây dựng, khai thác và kinh doanh dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại xã Cửa Cạn, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang với tổng giá trị là 1.727.000.000.000 VND và sẽ nhận được lợi nhuận từ kết quả hoạt động kinh doanh dự án theo tỷ lệ vốn tham gia.

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty đã góp vốn số tiền là 476.000.000.000 VND.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã thu hồi 120.000.000.000 VND, vốn góp theo HĐHTĐT là 356.000.000.000 VND.

- (v) Vào ngày 12 tháng 7 năm 2017, Công ty ký HĐHTĐT số 01/2017/HĐHTĐT/PĐ-TB-TH với Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình ("Tam Bình") và Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng ("Tân Hoàng") liên quan đến việc đầu tư xây dựng cụm cảng trung chuyển ICD mới tại Phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đã thực hiện góp vốn vào Tam Bình số tiền là 200.000.000.000 VND, góp vốn vào Tân Hoàng số tiền là 223.000.000.000 VND và sẽ nhận được quỹ đất sau khi thực hiện xong dự án theo tỷ lệ số tiền đã góp vốn đầu tư.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty còn phải thu 423.000.000.000 VND vốn góp.

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Bất động sản (*)	6.112.366.021.090	6.185.931.862.034
Hàng hóa	472.479.120	472.479.120
TỔNG CỘNG	6.112.838.500.210	6.186.404.341.154

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Dự án The EverRich 2 (River City) (i)	3.603.774.811.610	3.603.774.811.610
Dự án Khu ĐT DL Sinh thái Nhơn Hội (ii)	1.392.698.434.446	1.473.833.872.177
Dự án The EverRich 3 (iii)	876.616.187.469	876.296.187.469
Dự án Khu DL Sinh thái Đoàn Anh Dương (iv)	50.285.461.689	50.029.699.067
Dự án Phát Đạt Bàu Cả (v)	25.928.468.719	25.530.072.475
Dự án khác	163.062.657.157	156.467.219.236
TỔNG CỘNG	6.112.366.021.090	6.185.931.862.034

Chi tiết các dự án bất động sản đang triển khai như sau:

(i) *Dự án The EverRich 2*

Dự án này tọa lạc tại số 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ báo cáo của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất và chi phí xây dựng.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain.

(ii) *Dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội*

Dự án này gồm Phân Khu 2, Phân Khu 4, Phân Khu 9 thuộc Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội tại Khu kinh tế Nhơn Hội, Tỉnh Bình Định.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát, xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển dự án.

(iii) *Dự án The EverRich 3*

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các lô đất nền của Khu nhà ở thấp tầng đã được hoàn thành và đã được bán ra thị trường.

Ngày 27 tháng 2 năm 2019, Công ty đã ký kết hợp đồng số E3-B1-B4/HĐCNDA-DIC và phụ lục ngày 19 tháng 3 năm 2019 về việc chuyển nhượng một phần Dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú, Quận 7 bao gồm quyền sử dụng đất của 2 lô đất B1 và B4.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Dynamic Innovation.

(iv) *Dự án Khu du lịch sinh thái Đoàn Anh Dương*

Dự án Khu du lịch sinh thái Đoàn Anh Dương tọa lạc tại xã Cửa Cạn, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí tư vấn, khảo sát, quản lý dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(v) Dự án Phát Đạt Bàu Cả

Dự án này là dự án Khu dân cư Phát Đạt Bàu Cả tọa lạc tại Phường Lê Hồng Phong và Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Quảng Ngãi.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển dự án. Dự án đang trong giai đoạn bàn giao nền đất và sang tên chủ quyền cho khách hàng.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	3.013.758.920	4.699.725.667
Chi phí quảng cáo	1.262.399.853	2.288.110.083
Khác	1.751.359.067	2.411.615.584
Dài hạn	939.974.566.861	941.356.720.230
Chi phí bồi thường DA The EverRich 2 (River City) (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
Chi phí cải tạo văn phòng	8.542.394.306	9.087.454.107
Chi phí quảng cáo	3.497.888.675	4.979.719.223
Chi phí hoa hồng, môi giới	2.572.270.827	2.581.861.407
Khác	1.538.769.398	884.441.838
TỔNG CỘNG	942.988.325.781	946.056.445.897

(*) Đây là chi phí bồi thường cho CRE & AGI và Phú Hưng theo Biên bản Thanh lý ngày 8 tháng 2 năm 2018 để hoàn thiện một phần điều kiện pháp lý trước khi chuyển nhượng dự án theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain.

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND		
	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	6.239.795.842	27.032.182.630	33.271.978.472
Mua trong kỳ	-	3.219.580.001	3.219.580.001
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021	6.239.795.842	30.251.762.631	36.491.558.473
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	3.301.132.387	3.066.637.720	6.367.770.107
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(3.811.337.120)	(11.456.824.491)	(15.268.161.611)
Khấu hao trong kỳ	(222.092.775)	(1.075.379.013)	(1.297.471.788)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021	(4.033.429.895)	(12.532.203.504)	(16.565.633.399)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	2.428.458.722	15.575.358.139	18.003.816.861
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021	2.206.365.947	17.719.559.127	19.925.925.074

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	3.171.378.036
Mua trong kỳ	634.680.000
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021	3.806.058.036
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	1.968.481.036
Giá trị hao mòn lũy kế	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(2.770.412.380)
Hao mòn trong kỳ	(117.871.418)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021	(2.888.283.798)
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	400.965.656
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021	917.774.238

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	VND Tổng cộng
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 3 năm 2021	7.306.972.991	68.357.297.281	75.664.270.272
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	-	(6.272.486.080)	(6.272.486.080)
Khấu hao trong kỳ	-	(384.029.760)	(384.029.760)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021	-	(6.656.515.840)	(6.656.515.840)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	7.306.972.991	62.084.811.201	69.391.784.192
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021	7.306.972.991	61.700.781.441	69.007.754.432

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 3 năm 2021. Tuy nhiên, dựa trên tình hình khai thác thực tế, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Dự án Tòa nhà văn phòng Công ty 39 Phạm Ngọc Thạch	432.388.960.768	424.892.553.707
Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng	75.375.925.173	75.252.925.173
Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP-SAP)	12.397.344.310	11.040.986.310
Dự án Bệnh viện chấn thương chỉnh hình	7.976.940.104	7.976.940.104
Khác	268.283.182	2.198.101.364
TỔNG CỘNG	528.407.453.537	521.361.506.658

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021		VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	%	Số tiền (VND)	%	Số tiền (VND)
Công ty CPĐT và PT KCN Phát Đạt (i)	68	2.040.000.000.000	68	462.400.000.000
Công ty CP Bến Thành - Long Hải (ii)	99	1.980.000.000.000	99	1.980.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity (iii)	64	876.077.000.000	-	-
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn - KL (iv)	99	647.756.230.000	99	647.756.230.000
Công ty CP ĐK Phú Quốc (v)	99	393.624.000.000	99	393.624.000.000
Công ty TNHH Đầu tư XD Hạ tầng Kỹ thuật Coinin (vi)	80	246.000.000.000	80	246.000.000.000
Công ty CP Đầu tư BĐS Ngõ Mây (vii)	94	136.600.000.000	94	133.725.000.000
TỔNG CỘNG		6.320.057.230.000		3.863.505.230.000

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

KCN Phát Đạt được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0316462970 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu 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, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Theo Giấy Chứng Nhận ĐKKD số 0316462970 thay đổi lần 01 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 1 năm 2021, vốn điều lệ của KCN Phát Đạt là 3.000.000.000.000 VND.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 68% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Bến Thành - Long Hải được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500783805 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 01 tháng 3 năm 2007. Bến Thành - Long Hải có trụ sở chính đăng ký tại Tỉnh lộ 44A, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Bến Thành - Long Hải là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Theo GCNĐKKD số 3500783805 thay đổi lần thứ 11 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 21 tháng 8 năm 2020, vốn điều lệ của Bến Thành - Long Hải là 150.000.000.000 VND.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Đầu tư Serenity được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3502421310 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 27 tháng 3 năm 2020. Đầu tư Serenity có trụ sở chính đăng ký tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Serenity là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Theo GCNĐKKD số 3502421310 thay đổi lần thứ 02 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 23 tháng 11 năm 2020, vốn điều lệ của Đầu tư Serenity là 116.160.000.000 VND.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 64% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON (tiếp theo)

(iv) Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL ("Sài Gòn - KL")

Sài Gòn - KL được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 13700902915 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 29 tháng 4 năm 2008 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Sài Gòn - KL có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 1186 - 1187, tờ bản đồ số 6-2 (D2), Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Sài Gòn - KL là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Theo GCNĐKKD số 3700902915 thay đổi lần thứ 08 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 04 tháng 8 năm 2020, vốn điều lệ của Sài Gòn - KL là 268.000.000.000 VND.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

ĐK Phú Quốc được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 1701522101 do Sở KH&ĐT Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Số 229, Đường 30/4, KP1, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là Xây dựng nhà các loại, xây dựng chuyên dụng, xây dựng công trình công ích, kinh doanh và môi giới bất động sản. Theo GCNĐKKD số 1701522101 thay đổi lần thứ 08 do Sở KH&ĐT Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 17 tháng 3 năm 2021, vốn điều lệ của ĐK Phú Quốc là 710.000.000.000 VND. Dự án chính hiện tại của ĐK Phú Quốc là dự án Cụm công nghiệp Hàm Ninh và dự án Khu làng nghề - Trung tâm xã Hàm Ninh tại xã Hàm Ninh, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Coinin được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313662185 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 2 năm 2016 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại 271/16 An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình. Theo GCNĐKKD số 0313662185 thay đổi lần thứ 04 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2018, vốn điều lệ của Coinin là 270.000.000.000 VND. Dự án chính hiện tại của Coinin là dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I - trong khu công viên lịch sử văn hóa dân tộc tại Phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - chuyển giao.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 80% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

BDS Ngõ Mây được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101553978 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 19 tháng 11 năm 2019. BDS Ngõ Mây 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 BDS Ngõ Mây là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Theo GCNĐKKD số 4101553978 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 19 tháng 11 năm 2019, vốn điều lệ của BDS Ngõ Mây là 1.120.500.000.000 VND.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 94% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	%	Số tiền (VND)	%	Số tiền (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI (i)	49,00	1.092.700.000.000	49,00	1.092.700.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP (ii)	49,00	7.112.000.000	49,00	6.067.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	-	-	46,40	635.182.000.000
TỔNG CỘNG		1.099.812.000.000		1.733.949.000.000

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

BDS BIDICI được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101576855 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 16 tháng 10 năm 2020. BDS BIDICI có trụ sở chính đăng ký tại số 01 Ngõ Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, TP Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BDS BIDICI là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Theo GCNĐKKD số 4101576855 thay đổi lần thứ 01 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 16 tháng 12 năm 2020, vốn điều lệ của BDS BIDICI là 2.230.000.000.000 VND.

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

(ii) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP ("Công trình PDP")

Công trình PDP là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018. Công trình PDP có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công trình PDP là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Công trình PDP là dự án Xây dựng Công trình Phan Đình Phùng tại số 8 Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp 7.112.000.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty CP Đầu tư Phú Mỹ Hưng	165.122.193.621	165.122.193.621
Công ty CP Công trình Giao thông Sài Gòn	31.336.050.766	31.336.050.766
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	20.238.709.587	30.298.070.520
Công ty CP DV Thương mại Và Đầu tư IDV	16.040.947.074	13.074.589.917
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	11.636.067.669	11.636.067.669
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	11.289.193.182	5.837.593.182
Khác	4.433.439.709	10.342.016.734
TỔNG CỘNG	260.096.601.608	267.646.582.409

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư này thể hiện số tiền Công ty nhận ứng trước từ các khách hàng theo các hợp đồng mua bán đất nền của Dự án Phát Đạt Bàu Cả, Dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội, hợp đồng mua chỗ để xe tại Dự án The EverRich Infinity.

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội	530.000.000.000	593.402.049.007
Khác	29.587.835.466	26.495.597.221
TỔNG CỘNG	559.587.835.466	619.897.646.228

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải nộp	406.699.973.651	488.905.930.519
Thuế thu nhập doanh nghiệp	369.607.261.982	314.543.642.672
Thuế giá trị gia tăng	35.569.024.511	171.498.595.568
Thuế thu nhập cá nhân	1.467.591.268	2.715.253.922
Thuế khác	56.095.890	148.438.357
Phải thu	32.611.694.912	169.101.243
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	24.169.101.243	169.101.243
Thuế giá trị gia tăng	8.442.593.669	-
GIÁ TRỊ THUẦN	374.088.278.739	488.736.829.276

(*) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí lãi vay	96.956.157.301	70.161.180.594
Chi phí xây dựng	7.412.206.792	3.870.537.650
Khác	467.918.960	4.174.133.557
TỔNG CỘNG	104.836.283.053	78.205.851.801

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	3.413.386.834.189	1.941.317.117.270
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Phát Đạt	2.035.030.000.000	461.200.000.000
Công ty CP Đầu tư Bất động sản BIDICI	1.096.250.000.000	1.096.250.000.000
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	119.575.879.750	287.256.500.000
HĐHTĐT - Dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội (i)	75.889.786.290	75.649.786.290
Quỹ bảo trì	4.163.852.389	2.839.689.389
Khác	82.477.315.760	18.121.141.591
Dài hạn	5.547.433.656.616	5.547.433.656.616
HĐHTĐT - Dự án The EverRich 2 (ii)	4.557.365.656.616	4.557.365.656.616
HĐHTĐT - Dự án The EverRich 3 (iii)	990.068.000.000	990.068.000.000
TỔNG CỘNG	<u>8.960.820.490.805</u>	<u>7.488.750.773.886</u>

- (i) Công ty đã ký Thỏa thuận góp vốn với các cá nhân về việc góp vốn đầu tư để thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị tại các Phân khu số 2, Phân khu 4 và Phân khu 9 thuộc Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội.
- (ii) Vào ngày 10 tháng 12 năm 2018, Công ty đã ký kết HĐHTĐT với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain liên quan đến việc phát triển Dự án The EverRich 2 tọa lạc tại số 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iii) Vào ngày 10 tháng 12 năm 2018, Công ty đã ký kết HĐHTĐT với Công ty TNHH Dynamic Innovation liên quan đến việc phát triển Dự án The EverRich 3 tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

22. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Tăng	Giảm	Phân loại lại	Đánh giá lại	Ngày 31 tháng 3 năm 2021
Ngắn hạn	1.413.560.061.129	51.489.999.989	(168.152.850.000)	7.000.000.000	(225.000.000)	1.303.672.211.118
Vay ngân hàng						
(Thuyết minh số 22.1)	334.152.850.000	-	(108.152.850.000)	7.000.000.000	-	233.000.000.000
Trái phiếu						
(Thuyết minh số 22.2)	457.632.211.129	1.489.999.989	(55.000.000.000)	-	-	404.122.211.118
Vay bên khác						
(Thuyết minh số 22.3)	621.775.000.000	50.000.000.000	(5.000.000.000)	-	(225.000.000)	666.550.000.000
Dài hạn	485.244.818.638	396.697.794.318	-	(7.000.000.000)	-	874.942.612.956
Vay ngân hàng						
(Thuyết minh số 22.1)	238.000.000.000	-	-	(7.000.000.000)	-	231.000.000.000
Trái phiếu						
(Thuyết minh số 22.2)	247.244.818.638	396.697.794.318	-	-	-	643.942.612.956
TỔNG CỘNG	1.898.804.879.767	448.187.794.307	(168.152.850.000)	-	(225.000.000)	2.178.614.824.074

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
VND					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Bến Thành					
Khoản vay 1	100.000.000.000	Ngày 28 tháng 5 năm 2021	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	9,8	14.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	259.000.000.000	Ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	105.000.000.000	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
TỔNG CỘNG	464.000.000.000				
Trong đó:					
Ngắn hạn	233.000.000.000				
Dài hạn	231.000.000.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Trái phiếu phát hành

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

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021 VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu phát hành lần 3 năm 2019	247.442.612.956	Từ ngày 13 tháng 7 năm 2020 đến ngày 3 tháng 6 năm 2024	Tài trợ dự án Nhơn Hội - Bình Định	10,5 cho năm thứ nhất và lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân VNĐ kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội + 3,5 cho các năm sau	Quyền sử dụng đất và toàn bộ quyền tài sản thuộc Phân khu 2, dự án Nhơn Hội - Bình Định; quyền sử dụng đất tại Tỉnh Quảng Nam thuộc Công ty An Điền, đối tác kinh doanh của Nhóm Công ty
Trái phiếu phát hành lần 1 năm 2020	49.825.000.000	Ngày 16 tháng 6 năm 2021	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	13	9.150.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu phát hành lần 2 năm 2020	299.584.711.114	Ngày 02 tháng 7 năm 2021	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	13	25.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu phát hành lần 3 năm 2020	54.712.500.004	Ngày 09 tháng 7 năm 2021	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	13	10.100.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu phát hành lần 1 năm 2021	396.500.000.000	Ngày 02 tháng 2 năm 2023	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	13	17.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
TỔNG CỘNG	<u>1.048.064.824.074</u>				
Trong đó:					
Ngắn hạn	404.122.211.118				
Dài hạn	643.942.612.956				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.3 Vay bên khác

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 3 năm 2021		Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND	USD				
Vietnam New Urban Center LP	521.550.000.000	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	12.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hapaco	50.000.000.000		Ngày 15 tháng 01 năm 2022	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	13,5	Cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ông Vũ Dương Hiền	95.000.000.000		Từ ngày giải ngân đến ngày 30 tháng 9 năm 2021	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	13,5	5.800.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
TỔNG CỘNG	666.550.000.000	22.500.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2020					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	3.276.579.720.000	11.680.300.000	137.513.584.076	870.960.228.891	4.296.733.832.967
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	1.222.683.556.391	1.222.683.556.391
Phân phối lợi nhuận	-	-	17.500.000.000	(17.500.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(16.640.913.781)	(16.640.913.781)
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)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>3.961.698.970.000</u>	<u>11.680.300.000</u>	<u>155.013.584.076</u>	<u>975.934.055.101</u>	<u>5.104.326.909.177</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2021					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	3.961.698.970.000	11.680.300.000	155.013.584.076	975.934.055.101	5.104.326.909.177
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	252.641.754.157	252.641.754.157
Phân phối lợi nhuận	-	-	24.400.000.000	(24.400.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(24.400.000.000)	(24.400.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	396.163.440.000	-	-	(396.163.440.000)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(6.100.000.000)	(6.100.000.000)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021	<u>4.357.862.410.000</u>	<u>11.680.300.000</u>	<u>179.413.584.076</u>	<u>777.512.369.258</u>	<u>5.326.468.663.334</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Cổ phiếu phổ thông

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	435.786.241	396.169.897
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	435.786.241	396.169.897
Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.		

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VND	
	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020
Doanh thu chuyển nhượng đất nền	582.919.702.089	600.373.877.295
Doanh thu chuyển nhượng hàng hoá BĐS	-	25.360.000.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.192.251.918	3.504.184.772
TỔNG CỘNG	586.111.954.007	629.238.062.067

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VND	
	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020
Giá vốn chuyển nhượng đất nền	198.994.073.152	373.679.182.039
Giá vốn chuyển nhượng hàng hoá BĐS	-	4.212.010.556
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.148.970.962	2.276.701.935
TỔNG CỘNG	201.143.044.114	380.167.894.530

26. DOANH THU VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020
Doanh thu tài chính	427.689.773	244.105.502
Lãi tiền gửi	202.689.773	244.105.502
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	225.000.000	-
Chi phí tài chính	21.499.030.188	-
Chi phí lãi vay	19.991.373.471	-
Chi phí phát hành trái phiếu	1.507.656.717	-

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

	VND	
	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020
Chi phí bán hàng	4.210.194.082	27.974.175.362
Chi phí lương	1.236.088.280	1.313.071.396
Chi phí môi giới	-	25.472.321.566
Chi phí Marketing, Quảng bá thương hiệu	2.840.385.082	1.069.491.716
Chi phí khác	133.720.720	119.290.684
Chi phí quản lý doanh nghiệp	41.560.576.708	22.951.990.918
Chi phí lương	22.559.135.283	13.845.168.327
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.262.675.532	3.645.500.076
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.070.460.641	815.874.652
Chi phí khác	2.668.305.252	4.645.447.863
TỔNG CỘNG	45.770.770.790	50.926.166.280

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020
Thu nhập khác	27.500.635	18.985.370
Thu nhập khác	27.500.635	18.985.370
Chi phí khác	1.656.568.319	414.770.873
Chi phí khác	1.656.568.319	414.770.873

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế. Báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế TNDN hiện hành

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

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

	VND	
	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020
Lợi nhuận kế toán trước thuế	316.497.731.004	197.992.321.256
Lỗ từ hoạt động kinh doanh bất động sản kỳ trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính sau chuyển lỗ	316.497.731.004	197.992.321.256
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	63.855.976.847	39.841.584.292
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	314.374.541.429	141.155.057.956
Thuế TNDN phải nộp trong kỳ	63.855.976.847	39.841.584.292
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(32.792.357.537)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	345.438.160.739	180.996.642.248
Trong đó:		
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	369.607.261.982	181.227.775.871
Thuế TNDN phải thu cuối kỳ	(24.169.101.243)	(231.133.623)

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và doanh thu chủ yếu của Công ty là từ hoạt động này. Đồng thời, các dự án tạo ra doanh thu của Công ty tọa lạc trong lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Ban Tổng Giám Đốc Công ty tin tưởng rằng việc trình bày thông tin theo bộ phận là không được yêu cầu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

31. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các nghiệp vụ với các công ty và cá nhân có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty và cá nhân mà Công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một công ty.

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

VND			
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý I năm 2021</i>
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	85.000.000
		Thu nhập từ lãi	145.537.052
Công ty TNHH Đầu tư XD Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	14.270.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	275.150.000.000
		Thu tạm ứng	230.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Ngô Mây	Công ty con	Góp vốn	2.875.000.000
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	Công ty con	Cho mượn tiền	1.025.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Phát Đạt	Công ty con	Góp vốn	1.577.600.000.000
		Mượn tiền	1.573.830.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	1.373.000.000
Công ty TNHH Đầu tư XD công trình PĐP	Công ty liên kết	Góp vốn	1.045.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan	Phí dịch vụ tư vấn	367.500.000
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	181.849.538.731
		Thu hồi tạm ứng	181.849.538.731
		Mượn tiền	221.469.897.269
		Hoàn mượn tiền	161.512.261.772

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

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

Vào ngày kết thúc quý, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan được thể hiện như sau:

			VND
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 3 năm 2021
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	158.400.000
		Thu nhập từ lãi	1.198.577.589
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	2.930.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV AKYN	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	50.000.000.000
		Cung cấp dịch vụ	1.148.400.000
Phải thu dài hạn của khách hàng			
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV AKYN	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	50.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV AKYN	Bên liên quan	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	1.373.000.000
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	1.340.026.000
Phải thu dài hạn khác			
Công ty TNHH ĐT XD Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	80.471.748.812
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	40.228.900.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	561.546.990.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV AKYN	Bên liên quan	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	40.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

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

Vào ngày kết thúc quý, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan được thể hiện như sau: (tiếp theo)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND
			Ngày 31 tháng 3 năm 2021
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Phát Đạt	Công ty con	Mượn tiền	2.035.030.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền	1.096.250.000.000
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT	Nhận tạm ứng	60.065.785.726
Bà Trần Thị Hường	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 Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

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

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

VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Quý I - 2021	Quý I - 2020
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	3.128.943.077	1.871.609.231
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch	1.753.572.308	1.117.430.769
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	620.000.000	120.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	520.000.000	120.000.000
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	520.000.000	120.000.000
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT	520.000.000	120.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	520.000.000	120.000.000
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	390.000.000	120.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	1.382.920.000	887.796.923
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	447.858.571	-
TỔNG CỘNG		9.803.293.956	4.596.836.923

32. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Các khoản cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn của Công ty được thể hiện như sau:

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Cam kết xây dựng các dự án	739.589.831.957	698.453.825.967
Cam kết góp vốn	1.202.433.000.000	1.205.308.000.000
Công ty CP Đầu tư BĐS Ngô Mỹ	916.670.000.000	919.545.000.000
Công ty CP Đoàn Ánh Dương Phú Quốc	144.000.000.000	144.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP	141.763.000.000	141.763.000.000
TỔNG CỘNG	1.942.022.831.957	1.903.761.825.967

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

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Võ Hoàng Tú
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 4 năm 2021

