

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 422, Đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch	
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	
Ông Khương Văn Mười	Thành viên	
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên	
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên	bổ nhiệm vào ngày 30 tháng 3 năm 2019

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

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

Bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt	Thành viên	bổ nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2019
Ông Võ Hoàng Tú	Thành viên	bổ nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2019
Ông Tô Minh Tài	Thành viên	bổ nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2019

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập 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 2019 vào ngày 28 tháng 2 năm 2020.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 2 năm 2020

Số tham chiếu: 60822566/21094178

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") được lập ngày 28 tháng 2 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 38, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

49 NG PH 08 11

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 2 năm 2020

1891-2018-004-1
17/2
TY
AT
GS
D
10

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.929.689.729.770	8.049.201.789.818
110	I. Tiền	4	98.850.988.705	189.262.235.861
111	1. Tiền		98.850.988.705	189.262.235.861
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.427.163.479.643	1.990.898.043.936
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	797.797.508.301	875.041.196.088
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	493.875.382.677	757.480.588.629
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	138.599.074.691	362.189.342.093
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(3.108.486.026)	(3.813.082.874)
140	III. Hàng tồn kho	8	7.398.496.831.610	5.865.813.659.699
141	1. Hàng tồn kho		7.398.496.831.610	5.865.813.659.699
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		5.178.429.812	3.227.850.322
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	2.535.665.201	3.227.850.322
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	2.642.764.611	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.429.211.271.936	3.074.130.644.928
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.846.691.893.367	1.221.107.626.916
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	100.000.000.000	136.493.450.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	1.746.691.893.367	1.084.614.176.916
220	II. Tài sản cố định		17.573.105.541	10.533.573.446
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	16.528.118.651	8.670.954.220
222	Nguyên giá		27.710.898.627	16.207.907.380
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.182.779.976)	(7.536.953.160)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	1.044.986.890	1.862.619.226
228	Nguyên giá		3.171.378.036	3.171.378.036
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.126.391.146)	(1.308.758.810)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	70.927.903.232	81.803.718.760
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	85.069.855.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(4.736.367.040)	(3.266.136.512)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		63.126.890.181	66.967.587.658
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	63.126.890.181	66.967.587.658
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	1.399.996.300.600	770.624.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	1.397.304.300.600	770.624.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	14.2	2.692.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.030.895.179.015	923.094.138.148
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	1.030.895.179.015	922.649.934.252
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	-	444.203.896
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		13.358.901.001.706	11.123.332.434.746

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		9.062.167.168.739	7.675.993.635.393
310	I. Nợ ngắn hạn		2.542.466.021.385	922.176.628.777
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	259.536.407.271	312.319.669.073
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	651.149.337.644	10.173.673.983
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	178.395.781.258	106.082.031.346
314	4. Phải trả người lao động		4.324.040.000	4.617.329.661
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	145.704.680.565	78.204.554.568
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	95.164.794.124	397.495.838.379
320	7. Vay ngắn hạn	21	1.201.598.912.000	-
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	6.592.068.523	13.283.531.767
330	II. Nợ dài hạn		6.519.701.147.354	6.753.817.006.616
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	5.549.400.552.616	6.753.817.006.616
338	2. Vay dài hạn	21	970.300.594.738	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	22.1	4.296.733.832.967	3.447.338.799.353
410	I. Vốn chủ sở hữu		4.296.733.832.967	3.447.338.799.353
411	1. Vốn cổ phần		3.276.579.720.000	2.663.890.070.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.276.579.720.000	2.663.890.070.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		11.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		137.513.584.076	124.713.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		870.960.228.891	647.054.845.277
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		8.765.195.277	6.803.160.384
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		862.195.033.614	640.251.684.893
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		13.358.901.001.706	11.123.332.434.746

Võ Văn Giáp
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 2 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	3.410.140.296.294	2.268.911.021.752
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(10.281.555.066)	(121.037.201.884)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	3.399.858.741.228	2.147.873.819.868
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(2.082.067.507.602)	(1.466.558.349.018)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.317.791.233.626	681.315.470.850
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	7.644.637.335	2.288.897.458
22	7. Chi phí tài chính		(101.578.949)	-
25	8. Chi phí bán hàng	25	(124.034.028.139)	(41.308.040.594)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(92.843.638.170)	(79.976.241.712)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.108.456.625.703	562.320.086.002
31	11. Thu nhập khác	27	3.372.721.681	198.454.186.937
32	12. Chi phí khác	27	(8.201.664.074)	(3.680.806.041)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác		(4.828.942.393)	194.773.380.896
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.103.627.683.310	757.093.466.898
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(230.577.359.581)	(114.724.540.728)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	28.3	(444.203.896)	(69.241.277)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		872.606.119.833	642.299.684.893

Võ Văn Giáp
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

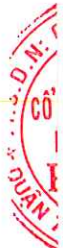
Ngày 28 tháng 2 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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		1.103.627.683.310	757.093.466.898
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	10, 11, 12	6.010.671.000	3.912.036.535
03	Hoàn nhập dự phòng		(704.596.848)	(327.975.420)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(6.145.733.264)	(2.288.897.458)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.102.788.024.198	758.388.630.555
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(63.787.869.920)	864.703.517.444
10	Tăng hàng tồn kho		(3.452.723.363.789)	(708.091.347.875)
11	Tăng các khoản phải trả		1.281.338.897.265	485.391.636.691
12	Tăng chi phí trả trước		(107.553.059.642)	(902.455.647.773)
14	Tiền lãi vay đã trả		(76.813.864.626)	(70.549.175.311)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(154.706.173.658)	(83.035.315.972)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	20	(19.491.463.244)	(21.720.533.279)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(1.490.948.873.416)	322.631.764.480
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(17.135.313.142)	(9.426.068.547)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		-	119.059.556.440
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(760.372.300.600)	(689.624.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	347.480.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		6.145.733.264	2.288.897.458
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(771.361.880.478)	(230.221.614.649)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		2.456.471.923.000	1.056.991.706.980
34	Tiền trả nợ gốc vay		(284.572.416.262)	(1.104.188.126.114)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		2.171.899.506.738	(47.196.419.134)

HỌ TÊN: H / A
 CHỨC VỤ:



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(90.411.247.156)	45.213.730.697
60	Tiền đầu năm		189.262.235.861	144.048.505.164
70	Tiền cuối năm	4	98.850.988.705	189.262.235.861

Võ Văn Giáp
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 2 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 422, Đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 186 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 185).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập 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 2019 vào ngày 28 tháng 2 năm 2020.

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

93
 G T Y
 H Á T
 N G
 C Đ
 H O

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

56
TRIE
SAN
AT
CHI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính 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 năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Tài sản cố định

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định 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 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	3 - 8 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Quyền sử dụng đất	49 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.6 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 – 45 năm
------------------------	-------------

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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.

3.7 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.

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 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.

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào 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 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 khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 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 hoặc khi quá hạn 7 ngày kể từ ngày phát hành thông báo 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.

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

3
1
3
1

303
CỔ
HÀN
ẤT Đ
HÁ
T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải 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 các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp 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.

3.16 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 có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	136.492.947	112.809.853
Tiền gửi ngân hàng	98.714.495.758	189.149.426.008
TỔNG CỘNG	98.850.988.705	189.262.235.861



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	797.797.508.301	875.041.196.088
Phải thu bên khác	695.788.611.272	764.111.526.919
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thiên Minh ("Thiên Minh")	344.738.890.572	419.425.589.072
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings ("Danh Khôi")	157.852.595.000	-
- Ông Phạm Thanh Điền	31.000.000.000	71.000.000.000
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng ("Minh Hoàng")	26.602.528.970	25.135.776.394
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm ("Toàn Tâm")	21.228.032.000	4.785.609.500
- Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain")	-	13.951.350.000
- Khác	114.366.564.730	229.813.201.953
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 29)	102.008.897.029	110.929.669.169
Dài hạn	100.000.000.000	136.493.450.000
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 29)	100.000.000.000	117.000.000.000
Phải thu bên khác	-	19.493.450.000
TỔNG CỘNG	897.797.508.301	1.011.534.646.088
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.108.486.026)	(3.813.082.874)
GIÁ TRỊ THUẦN	894.689.022.275	1.007.721.563.214

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.813.082.874	4.141.058.294
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(704.596.848)	(327.975.420)
Số cuối năm	3.108.486.026	3.813.082.874

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	178.099.623.590	174.188.023.851
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	102.272.727.000	-
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	67.051.706.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Toàn Thuận Phát	55.447.431.870	62.576.147.735
Trả trước cho Bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên để nhận chuyển nhượng vốn	54.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng	-	223.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình	-	200.000.000.000
Khác	33.827.233.850	30.664.711.043
TỔNG CỘNG	493.875.382.677	757.480.588.629

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	138.599.074.691	362.189.342.093
Phải thu bên khác	48.508.611.703	270.655.045.842
- Minh Hoàng (ii)	17.660.000.000	50.000.000.000
- Ký quỹ đấu giá dự án Nhơn Hội – Bình Định	-	132.400.000.000
- Ký quỹ, ký cược khác	6.372.484.000	6.600.000.000
- Khác	24.476.127.703	81.655.045.842
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 29)	90.090.462.988	91.534.296.251
Dài hạn	1.746.691.893.367	1.084.614.176.916
Phải thu bên khác	1.200.541.492.655	818.647.214.016
- Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc (“Đoàn Ánh Dương”) (i)	416.000.000.000	446.000.000.000
- Minh Hoàng (ii)	361.400.000.000	361.400.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (iii)	223.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (iii)	200.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	-	9.000.000.000
- Khác	141.492.655	2.247.214.016
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 29)	546.150.400.712	265.966.962.900
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL (“Sài Gòn - KL”)	259.690.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc (“Trường Phát Lộc”) (iv)	126.400.000.000	126.400.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M) (“AKYN”) (v)	100.939.751.900	100.939.751.900
- Công ty Cổ phần DK Phú Quốc (“DK Phú Quốc”)	39.443.900.000	38.627.211.000
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Coinin (“Coinin”)	19.676.748.812	-
TỔNG CỘNG	<u>1.885.290.968.058</u>	<u>1.446.803.519.009</u>

- (i) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo hợp đồng hợp tác đầu tư (“HĐHTĐT”) nhằm phát triển dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại Xã Cửa Cạn, Huyện 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.
- (ii) Số dư thể hiện khoản phải thu vốn góp và lợi nhuận sau thuế được chia từ việc thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“HĐHTKD”), liên quan đến việc phát triển sản phẩm 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”).
- (iii) Số dư thể hiện các khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm xây dựng và phát triển dự án Cảng trung chuyển ICD tại Phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và hưởng quỹ đất được chia sau khi dự án hoàn thành.
- (iv) Số dư thể hiện khoản phải thu vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT với Trường Phát Lộc liên quan đến việc phát triển dự án Millennium.
- (v) Số dư thể hiện khoản phải thu vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT với AKYN liên quan đến việc phát triển dự án tọa lạc tại Số 239, Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản (*)	7.396.915.267.441	5.865.341.180.580
Hàng hóa	1.581.564.169	472.479.119
TỔNG CỘNG	<u>7.398.496.831.610</u>	<u>5.865.813.659.699</u>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The EverRich 2 (i)	3.597.766.841.597	3.593.255.243.078
Dự án Nhơn Hội - Bình Định (ii)	2.791.168.413.614	-
Dự án The EverRich 3 (i)	875.636.079.563	2.051.827.016.256
Dự án Trung tâm Thể dục thể thao Phan Đình Phùng	75.134.195.647	72.633.584.240
Dự án Bàu Cả – Quảng Ngãi (ii)	37.603.106.026	98.559.426.839
Các dự án khác	19.606.630.994	49.065.910.167
TỔNG CỘNG	<u>7.396.915.267.441</u>	<u>5.865.341.180.580</u>

(i) Các dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 cùng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ các dự án này đã được thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng để bảo lãnh cho các khoản vay của các đối tác kinh doanh của Công ty.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của các dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Big Gain và Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") (Thuyết minh số 19).

(ii) Các dự án Nhơn Hội - Bình Định và Bàu Cả – Quảng Ngãi 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 Công ty (Thuyết minh số 21).

Chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 148.375.932.092 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: 70.549.175.311 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.535.665.201	3.227.850.322
Công cụ, dụng cụ	714.438.747	143.162.230
Phí bảo hiểm	502.474.083	522.160.041
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	381.151.768	1.782.577.621
Khác	937.600.603	779.950.430
Dài hạn	1.030.895.179.015	922.649.934.252
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*)	923.823.243.655	915.331.115.914
Chi phí hoa hồng môi giới	100.000.000.000	-
Chi phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.382.434.585
Khác	3.688.000.775	3.936.383.753
TỔNG CỘNG	1.033.430.844.216	925.877.784.574

(*) Đây là chi phí bồi thường cho Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI") và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng ("Phú Hưng") khi thanh lý HĐHTKD liên quan đến việc xây dựng và quản lý kinh doanh dự án The EverRich 2 để Công ty chuyển nhượng dự án này cho Big Gain theo HĐHTĐT (Thuyết minh số 8).

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND		
	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	3.339.587.842	12.868.319.538	16.207.907.380
Mua mới	903.066.700	10.599.924.547	11.502.991.247
Số cuối năm	4.242.654.542	23.468.244.085	27.710.898.627
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết	2.290.743.387	3.066.637.720	5.357.381.107
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(2.651.165.204)	(4.885.787.956)	(7.536.953.160)
Khấu hao trong năm	(651.873.299)	(2.993.953.517)	(3.645.826.816)
Số cuối năm	(3.303.038.503)	(7.879.741.473)	(11.182.779.976)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	688.422.638	7.982.531.582	8.670.954.220
Số cuối năm	939.616.039	15.588.502.612	16.528.118.651

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>3.171.378.036</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	718.481.036
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	(1.308.758.810)
Hao mòn trong năm	<u>(817.632.336)</u>
Số cuối năm	<u>(2.126.391.146)</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	<u>1.862.619.226</u>
Số cuối năm	<u>1.044.986.890</u>

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm	7.306.972.991	77.762.882.281	85.069.855.272
Phân loại lại	6.475.163.022	(6.475.163.022)	-
Kết chuyển vào hàng tồn kho	<u>(6.475.163.022)</u>	<u>(2.930.421.978)</u>	<u>(9.405.585.000)</u>
Số cuối năm	<u>7.306.972.991</u>	<u>68.357.297.281</u>	<u>75.664.270.272</u>
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	-	(3.266.136.512)	(3.266.136.512)
Khấu hao trong năm	-	(1.547.211.848)	(1.547.211.848)
Kết chuyển vào hàng tồn kho	<u>-</u>	<u>76.981.320</u>	<u>76.981.320</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>(4.736.367.040)</u>	<u>(4.736.367.040)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>7.306.972.991</u>	<u>74.496.745.769</u>	<u>81.803.718.760</u>
Số cuối năm	<u>7.306.972.991</u>	<u>63.620.930.241</u>	<u>70.927.903.232</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu nghỉ dưỡng và Khách sạn năm sao Phú Quốc	49.223.541.734	53.732.479.734
Bệnh viện chấn thương chỉnh hình	7.976.940.104	7.171.734.009
Khác	5.926.408.343	6.063.373.915
TỔNG CỘNG	<u>63.126.890.181</u>	<u>66.967.587.658</u>

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 2019 là 0 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: 818.071.265 VND).

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 14.1</i>)	1.397.304.300.600	770.624.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 14.2</i>)	2.692.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>1.399.996.300.600</u>	<u>770.624.000.000</u>

14.1 Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	%	Số tiền	%	Số tiền
	sở hữu	VND	sở hữu	VND
Sài Gòn – KL (i)	99	630.667.840.000	-	-
ĐK Phú Quốc (ii)	99	393.624.000.000	99	393.624.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Coinin (“Coinin”) (iii)	80	246.000.000.000	80	246.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây (“Ngô Mây”) (iv)	94	127.012.460.600	-	-
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Phát Đạt (“Đầu tư Phát Đạt”) (v)	-	-	100	131.000.000.000
Phú Hưng (vi)	100	-	100	-
TỔNG CỘNG		<u>1.397.304.300.600</u>		<u>770.624.000.000</u>

(i) Vào ngày 15 tháng 10 năm 2019, Công ty đã mua 99% quyền sở hữu trong Sài Gòn - KL nhằm mục đích thực hiện dự án căn hộ, trung tâm thương mại cao tầng tại Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương. 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, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Sài Gòn - KL là kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

14.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (ii) 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 tái định cư, Khu phố 5, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình. Dự án chính hiện tại của ĐK Phú Quốc là dự án Cụm công nghiệp Hàm Ninh và Khu làng nghề - Trung tâm Xã Hàm Ninh tại Xã Hàm Ninh, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.
- (iii) 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 276/16 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. 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.
- (iv) Trong năm, Công ty đã góp vốn với giá trị là 127.012.460.600 VND thành lập Ngô Mây, một công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 4101553978 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 19 tháng 11 năm 2019. Ngô Mây có trụ sở chính đăng ký tại Số 1, Đường Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của Ngô Mây là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- (v) Đầu tư Phát Đạt là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313241765 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 5 năm 2015 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Đầu tư Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại Số 422, Đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Phát Đạt là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 1 tháng 4 năm 2019, Công ty đã tiến hành cản trừ phần vốn đã góp với khoản nợ phải trả Đầu tư Phát Đạt theo biên bản cản trừ công nợ số 01-2019/MTVPĐ-PDR. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các thủ tục pháp lý để giải thể Đầu tư Phát Đạt đang được thực hiện.
- (vi) Phú Hưng là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313558191 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 12 năm 2015. Phú Hưng có trụ sở chính đăng ký tại Số 30, Đường Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Phú Hưng là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 6 tháng 11 năm 2018, Hội đồng Quản trị của Công ty đã quyết định giải thể Phú Hưng theo Quyết định số 21/2018/QĐ-HĐQT. Vào ngày 8 tháng 2 năm 2020, Công ty đã nhận được Thông báo của Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông báo hoàn thành việc giải thể này.

93
 GT
 HÁI
 NG
 C Đ
 HỒ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

14.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP ("Công trình PĐP") (*)	49	<u>2.692.000.000</u>	-	<u>-</u>

(*) Công trình PĐP là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018. Công trình PĐP có trụ sở chính đăng ký tại Số 422, Đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công trình PĐP là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Công trình PĐP là dự án Xây dựng Công trình Phan Đình Phùng tại số 8 Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty đã góp 2.692.000.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Hưng	165.122.193.621	264.925.416.441
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	61.281.747.788	-
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	13.636.067.669	28.544.533.703
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	6.828.799.823	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	5.837.593.182	10.837.593.182
Khác	<u>6.830.005.188</u>	<u>8.012.125.747</u>
TỔNG CỘNG	<u>259.536.407.271</u>	<u>312.319.669.073</u>

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận tiền trả trước cho việc chuyển nhượng đất, căn hộ	<u>651.149.337.644</u>	<u>10.173.673.983</u>
Trong đó:		
Dự án Nhơn Hội – Bình Định	591.765.616.622	-
Các dự án khác	<u>59.383.721.022</u>	<u>10.173.673.983</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. 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	65.130.904.485	230.730.327.129	(152.063.409.047)	143.797.822.567
Thuế thu nhập cá nhân	557.380.223	23.812.801.074	(22.906.715.229)	1.463.466.068
Thuế giá trị gia tăng	40.393.746.638	217.301.131.405	(224.560.385.420)	33.134.492.623
Phí sử dụng đất	-	799.098.354.146	(799.098.354.146)	-
Khác	-	1.794.346.932	(1.794.346.932)	-
TỔNG CỘNG	106.082.031.346	1.272.736.960.686	(1.200.423.210.774)	178.395.781.258
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	-	87.156.819.319	(87.156.819.319)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	15.563.466.886	(12.920.702.275)	2.642.764.611
TỔNG CỘNG	-	102.720.286.205	(100.077.521.594)	2.642.764.611

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	78.594.435.111	7.032.367.645
Chi phí xây dựng	58.475.289.099	65.969.868.741
Chi phí hoa hồng	265.448.316	-
Khác	8.369.508.039	5.202.318.182
TỔNG CỘNG	145.704.680.565	78.204.554.568

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	95.164.794.124	397.495.838.379
Phải trả theo HĐHTĐT – Dự án Nhơn Hội – Bình Định (**)	73.000.000.000	-
Quỹ bảo trì	2.412.773.984	48.866.690.401
Nhận tạm ứng từ CRE & AGI	-	80.000.000.000
Nhận ký quỹ khác	-	129.993.679.000
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	-	131.000.000.000
Khác	19.752.020.140	7.635.468.978
Dài hạn	5.549.400.552.616	6.753.817.006.616
Phải trả theo HĐHTĐT – Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (*)	5.547.433.656.616	6.723.817.006.616
Phải trả theo HĐHTĐT – Dự án Nhơn Hội – Bình Định (**)	-	30.000.000.000
Khác	1.966.896.000	-
TỔNG CỘNG	<u>5.644.565.346.740</u>	<u>7.151.312.844.995</u>

(*) Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, 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:

- a. Big Gain/Dynamic có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Công ty đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác.
- b. Các bên có thể nhận được phần lợi nhuận phát sinh từ dự án được phân chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính của mỗi bên theo nội dung quyết toán được thống nhất.
- c. Sau khi Công ty được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với khu đất của dự án, Big Gain/Dynamic có quyền chọn mua và Công ty có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Công ty trong hoạt động hợp tác đầu tư này với giá tương đương với 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Công ty cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.
- d. Khi các điều kiện pháp lý của dự án được đáp ứng theo luật định, Công ty có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác này cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Big Gain/Dynamic cộng với một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, tổng số tiền Công ty đã nhận được từ Big Gain và Dynamic lần lượt là 4.557.365.656.616 VND và 990.068.000.000 VND.

(**) Đây là các khoản vốn góp đã nhận từ các cá nhân để phát triển dự án Nhơn Hội – Bình Định theo các HĐHTĐT. Theo đó, Công ty sẽ chia phần lợi nhuận sau thuế của dự án theo tỷ lệ đóng góp tài chính của các bên nhưng không thấp hơn 15%/năm dựa trên phần vốn góp vào dự án.

20. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	13.283.531.767	13.004.065.046
Tăng	12.800.000.000	22.000.000.000
Giảm	<u>(19.491.463.244)</u>	<u>(21.720.533.279)</u>
Số cuối năm	<u>6.592.068.523</u>	<u>13.283.531.767</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY

	Tăng	Giảm	Phân loại lại	VND Số cuối năm
Ngắn hạn	1.191.598.912.000	(100.000.000.000)	110.000.000.000	1.201.598.912.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	99.652.850.000	-	-	99.652.850.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.2)	1.091.946.062.000	(100.000.000.000)	110.000.000.000	1.101.946.062.000
Dài hạn	1.266.371.011.000	(186.070.416.262)	(110.000.000.000)	970.300.594.738
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	200.000.000.000	(184.572.416.262)	-	15.427.583.738
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.2)	542.198.011.000	-	(110.000.000.000)	432.198.011.000
Vay bên khác (Thuyết minh số 21.3)	524.173.000.000	(1.498.000.000)	-	522.675.000.000
TỔNG CỘNG	2.457.969.923.000	(286.070.416.262)	-	2.171.899.506.738

21.1 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất % năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi	15.427.583.738	Ngày 4 tháng 1 năm 2021	Tài trợ dự án Bàu Cả - Quảng Ngãi	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc dự án Bàu Cả - Quảng Ngãi
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nhà Bè	99.652.850.000	Ngày 28 tháng 5 năm 2020	Tài trợ dự án Nhơn Hội - Bình Định, Phân khu 4	11	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Phân khu 4 - Dự án Nhơn Hội - Bình Định
TỔNG CỘNG	115.080.433.738				
Trong đó:					
Ngắn hạn	99.652.850.000				
Dài hạn	15.427.583.738				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Trái phiếu

Chi tiết các trái phiếu phát hành theo mệnh giá nhằm tài trợ dự án Nhơn Hội – Bình Định được trình bày như sau:

	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu 1	99.725.000.000	Ngày 8 tháng 4 năm 2020	14,45	18.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 2	98.958.333.000	Ngày 4 tháng 6 năm 2020	12	8.200.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 3	542.198.011.000	Từ ngày 3 tháng 3 năm 2020 đến ngày 3 tháng 6 năm 2024	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 Thương mại Cổ phần 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 Tân Mỹ, Phường Cẩm An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam
Trái phiếu 4	150.000.000.000	Ngày 24 tháng 6 năm 2020	14	13.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 5	69.941.667.000	Ngày 1 tháng 8 năm 2020	13,5	5.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 6	218.479.414.000	Ngày 1 tháng 8 năm 2020	9,5	Thư bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Bến Thành
Trái phiếu 7	79.760.000.000	Ngày 27 tháng 9 năm 2020	13	6.470.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 8	166.998.315.000	Ngày 29 tháng 11 năm 2020	9,5	Thư bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Bến Thành
Trái phiếu 9	108.083.333.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2020	13	8.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
TỔNG CỘNG	1.534.144.073.000			
Trong đó:				
Ngắn hạn	1.101.946.062.000			
Dài hạn	432.198.011.000			

21.3 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	522.675.000.000	22.500.000	Từ ngày 2 tháng 5 năm 2021 đến ngày 13 tháng 5 năm 2021	Tài trợ dự án Nhơn Hội – Bình Định	15	28.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

					VND
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	2.219.909.230.000	11.680.300.000	102.713.584.076	494.784.000.384	2.829.087.114.460
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	642.299.684.893	642.299.684.893
Phân phối lợi nhuận	-	-	22.000.000.000	(22.000.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(22.000.000.000)	(22.000.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	443.980.840.000	-	-	(443.980.840.000)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(2.048.000.000)	(2.048.000.000)
Số cuối năm	<u>2.663.890.070.000</u>	<u>11.680.300.000</u>	<u>124.713.584.076</u>	<u>647.054.845.277</u>	<u>3.447.338.799.353</u>
Năm nay					
Số đầu năm	2.663.890.070.000	11.680.300.000	124.713.584.076	647.054.845.277	3.447.338.799.353
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	872.606.119.833	872.606.119.833
Phân phối lợi nhuận	-	-	12.800.000.000	(12.800.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(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>870.960.228.891</u>	<u>4.296.733.832.967</u>

(*) Vào ngày 14 tháng 5 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 61.268.965 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.2019 ngày 30 tháng 3 năm 2019 và Quyết định của HĐQT số 06/2019/QĐ-HĐQT ngày 3 tháng 4 năm 2019. Vào cùng ngày, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 26 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc tăng vốn điều lệ của Công ty từ 2.663.890.070.000 VND lên 3.276.579.720.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	2.663.890.070.000	2.219.909.230.000
Tăng trong năm	612.689.650.000	443.980.840.000
Số cuối năm	<u>3.276.579.720.000</u>	<u>2.663.890.070.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố	612.689.650.000	443.980.840.000
Cổ tức đã trả	612.689.650.000	443.980.840.000

22.3 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	327.657.972	266.389.007
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	327.657.972	266.389.007
Cổ phiếu phổ thông	327.657.972	266.389.007
Cổ phiếu đang lưu hành	327.657.972	266.389.007
Cổ phiếu phổ thông	327.657.972	266.389.007

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2018: 10.000 VND/cổ phiếu).

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu	3.410.140.296.294	2.268.911.021.752
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng đất	3.374.904.133.792	407.213.263.593
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.580.528.117	68.848.360.907
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	10.904.791.138	7.627.640.000
Doanh thu bán căn hộ	8.750.843.247	1.785.221.757.252
Các khoản giảm trừ doanh thu	(10.281.555.066)	(121.037.201.884)
Hàng bán bị trả lại	(10.281.555.066)	(120.895.496.884)
Giảm giá hàng bán	-	(141.705.000)
DOANH THU THUẦN	<u>3.399.858.741.228</u>	<u>2.147.873.819.868</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng đất	3.374.904.133.792	407.213.263.593
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.580.528.117	68.848.360.907
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	10.904.791.138	7.627.640.000
Doanh thu bán căn hộ	(1.530.711.819)	1.664.184.555.366
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên khác	3.340.586.217.662	2.084.122.006.833
Doanh thu với bên liên quan	59.272.523.566	63.751.813.035

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU (tiếp theo)

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	6.146.637.335	2.288.897.458
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	1.498.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>7.644.637.335</u>	<u>2.288.897.458</u>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng đất	2.061.653.285.342	201.937.626.291
Giá vốn dịch vụ cung cấp	15.970.429.617	9.498.288.563
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	4.443.792.643	1.526.394.102
Giá vốn căn hộ đã bán	-	1.253.596.040.062
TỔNG CỘNG	<u>2.082.067.507.602</u>	<u>1.466.558.349.018</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	124.034.028.139	41.308.040.594
Chi phí môi giới	100.559.689.549	17.557.807.277
Chi phí quảng cáo	16.116.188.747	18.265.951.374
Chi phí lương nhân viên	4.609.609.648	3.866.585.129
Khác	2.748.540.195	1.617.696.814
Chi phí quản lý doanh nghiệp	92.843.638.170	79.976.241.712
Chi phí lương nhân viên	56.493.667.993	55.070.243.192
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.041.102.884	15.386.009.825
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.261.213.587	1.534.758.866
Khác	11.047.653.706	7.985.229.829
TỔNG CỘNG	<u>216.877.666.309</u>	<u>121.284.282.306</u>

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí xây dựng	3.438.109.455.826	455.167.782.072
Chi phí lãi vay	148.375.932.092	17.035.298.112
Chi phí dịch vụ mua ngoài	138.716.981.180	29.439.448.685
Chi phí lương nhân viên	61.103.277.641	58.936.828.321
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 10, 11 và 12)	6.010.671.000	3.912.036.535
Khác	13.796.193.901	3.623.593.451
TỔNG CỘNG	<u>3.806.112.511.640</u>	<u>568.114.987.176</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phải trả	-	444.203.896	(444.203.896)	(69.241.277)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	-	444.203.896		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			(444.203.896)	(69.241.277)

29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Tạm ứng và hoàn tạm ứng	1.095.878.080.662	140.463.500.929
		Mượn tiền	24.051.013.966	314.880.604.381
		Hoàn tiền mượn	24.051.013.966	444.325.391.663
Sài Gòn - KL	Công ty con	Tạm ứng	259.690.000.000	-
Đầu tư Phát Đạt	Công ty con	Cán trừ công nợ và vốn góp	131.000.000.000	-
		Cung cấp dịch vụ	480.000.000	-
Ngô Mây	Công ty con	Góp vốn	127.012.460.600	-
Bà Trần Thị Hương	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	29.041.638.544	-
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	29.033.813.517	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau: (tiếp theo)

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
AKYN	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	27.000.000.000	5.000.000.000
		Thu tiền bán căn hộ	3.143.000.000	-
		Cung cấp dịch vụ	494.870.676	465.538.265
		Chi hộ	146.080.000	132.800.000
		Thu lãi HĐHTĐT	-	90.000.000.000
		Hoàn tiền mượn	-	31.520.000.000
		Mua căn hộ văn phòng	-	20.437.149.451
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	17.648.000.000	-
		Chi hộ	15.125.285.677	-
		Chuyển nhượng bất động sản	-	42.774.404.040
Coinin	Công ty con	Tạm ứng	17.434.143.796	2.242.605.016
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Mượn tiền và hoàn tiền mượn	11.500.000.000	-
		Thu lãi từ HĐHTĐT	5.000.000.000	45.000.000.000
		Cho thuê văn phòng	983.676.577	108.000.000
		Cung cấp dịch vụ	228.072.728	267.781.817
Phú Hưng	Công ty con	Tạm ứng	9.327.082.235	800.000.000
		Bồi thường dự án The EverRich 2	-	565.331.115.914
		Thu tiền tạm ứng	-	8.000.000.000
Công trình PDP	Công ty liên kết	Góp vốn	2.712.609.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Dịch vụ tư vấn	2.043.500.000	1.581.250.000
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	421.196.218	164.477.727
		Tạm ứng	-	38.627.211.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH Bất động sản Điền Gia Khang	Công ty liên kết	Thu hồi vốn góp	-	176.000.000.000
Công ty TNHH Phát Triển BĐS Điền Gia Khánh	Công ty liên kết	Thu hồi vốn góp	-	75.000.000.000

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

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
HĐQT Thù lao và thưởng	10.411.086.219	2.048.000.000
Ban Tổng Giám đốc Lương và thưởng	<u>4.980.000.000</u>	<u>10.539.570.769</u>
TỔNG CỘNG	<u>15.391.086.219</u>	<u>12.587.570.769</u>

3493
 CÔNG TY CỔ PHẦN
 PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN
 PHÁT ĐẠT
 PHỐ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

				VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải thu ngắn hạn khác					
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Lãi HĐHTĐT	75.000.000.000	80.000.000.000	
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Chi hộ	15.090.462.988	-	
Phú Hưng	Công ty con	Tạm ứng	-	9.287.082.235	
Coinin	Công ty con	Tạm ứng	-	2.242.605.016	
Công trình PDP	Công ty liên kết	Tạm ứng	-	4.609.000	
			90.090.462.988	91.534.296.251	
Phải thu dài hạn khác					
Sài Gòn - KL	Công ty con	Tạm ứng	259.690.000.000	-	
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Góp vốn HĐHTĐT	126.400.000.000	126.400.000.000	
AKYN	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Góp vốn HĐHTĐT	100.939.751.900	100.939.751.900	
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tạm ứng	39.443.900.000	38.627.211.000	
Coinin	Công ty con	Tạm ứng	19.676.748.812	-	
			546.150.400.712	265.966.962.900	
Phải trả ngắn hạn khác					
Đầu tư Phát Đạt	Công ty con	Mượn tiền	-	131.000.000.000	

30. CÁC CAM KẾT

			VND		
			Số cuối năm	Số đầu năm	
Cam kết xây dựng các dự án			742.528.101.725	97.067.244.677	
Cam kết góp vốn			2.010.590.539.400	840.000.000.000	
Ngô Mỹ			982.282.539.400	-	
Đầu tư Phát Đạt			800.000.000.000	669.000.000.000	
Công trình PDP			144.308.000.000	147.000.000.000	
Đoàn Ánh Dương			84.000.000.000	24.000.000.000	
TỔNG CỘNG			2.753.118.641.125	937.067.244.677	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Không có sự kiện trọng yếu nào 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 Văn Giáp Người lập	_____ Vũ Quỳnh Hoa Kế toán trưởng	_____ Nguyễn Văn Đạt Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 2 năm 2020

