

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 2020



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 2020



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 43

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

Bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt	Trưởng ban
Ông Võ Hoàng Tú	Thành viên
Ông Tô Minh Tài	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2020
	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2020
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2020
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2020
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 12 năm 2020

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 đến ngày 6 tháng 5 năm 2020 là Ông Nguyễn Văn Đạt và từ ngày 7 tháng 5 năm 2020 đến ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Văn Đạt và Ông Bùi Quang Anh Vũ.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đề ngày 26 tháng 2 năm 2021.

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 60822566/22005338

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") được lập ngày 1 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

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 2020, 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 Yoong 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 1 tháng 3 năm 2021

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.241.611.879.269	8.929.689.729.770
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	52.878.074.852	98.850.988.705
111	1. Tiền		46.878.074.852	98.850.988.705
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.000.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		9.370.299.200	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	9.370.299.200	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		988.090.337.153	1.427.163.479.643
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	175.111.689.074	797.797.508.301
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	545.718.295.791	493.875.382.677
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	268.301.896.663	138.599.074.691
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(1.041.544.375)	(3.108.486.026)
140	IV. Hàng tồn kho		6.186.404.341.154	7.398.496.831.610
141	1. Hàng tồn kho	9	6.186.404.341.154	7.398.496.831.610
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.868.826.910	5.178.429.812
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	4.699.725.667	2.535.665.201
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	169.101.243	2.642.764.611
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		8.720.338.576.679	4.429.211.271.936
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.572.369.553.082	1.846.691.893.367
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	50.000.000.000	100.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	1.522.369.553.082	1.746.691.893.367
220	II. Tài sản cố định		18.404.782.517	17.573.105.541
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	18.003.816.861	16.528.118.651
222	Nguyên giá		33.271.978.472	27.710.898.627
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(15.268.161.611)	(11.182.779.976)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	400.965.656	1.044.986.890
228	Nguyên giá		3.171.378.036	3.171.378.036
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.770.412.380)	(2.126.391.146)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	69.391.784.192	70.927.903.232
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(6.272.486.080)	(4.736.367.040)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		521.361.506.658	63.126.890.181
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	521.361.506.658	63.126.890.181
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	5.597.454.230.000	1.399.996.300.600
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	3.863.505.230.000	1.397.304.300.600
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	15.2	1.733.949.000.000	2.692.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		941.356.720.230	1.030.895.179.015
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	941.356.720.230	1.030.895.179.015
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		15.961.950.455.948	13.358.901.001.706

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		10.857.623.546.771	9.062.167.168.739
310	I. Nợ ngắn hạn		4.824.945.071.517	2.542.466.021.385
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	267.646.582.409	259.536.407.271
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	619.897.646.228	651.149.337.644
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	488.905.930.519	178.395.781.258
314	4. Phải trả người lao động		12.736.610.761	4.324.040.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	78.205.851.801	145.704.680.565
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	1.941.317.117.270	95.164.794.124
320	7. Vay ngắn hạn	21	1.413.560.061.129	1.201.598.912.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	2.675.271.400	6.592.068.523
330	II. Nợ dài hạn		6.032.678.475.254	6.519.701.147.354
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	5.547.433.656.616	5.549.400.552.616
338	2. Vay dài hạn	21	485.244.818.638	970.300.594.738
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	23.1	5.104.326.909.177	4.296.733.832.967
410	I. Vốn chủ sở hữu		5.104.326.909.177	4.296.733.832.967
411	1. Vốn cổ phần		3.961.698.970.000	3.276.579.720.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.961.698.970.000	3.276.579.720.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		11.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		155.013.584.076	137.513.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		975.934.055.101	870.960.228.891
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		17.680.598.710	8.765.195.277
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		958.253.456.391	862.195.033.614
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		15.961.950.455.948	13.358.901.001.706




Võ Thị Minh Hằng
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng



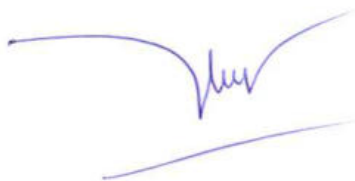

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 1 tháng 3 năm 2021

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	3.913.816.861.060	3.410.140.296.294
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24	-	(10.281.555.066)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	3.913.816.861.060	3.399.858.741.228
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(2.091.959.488.663)	(2.082.067.507.602)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.821.857.372.397	1.317.791.233.626
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		5.811.350.417	7.644.637.335
22	7. Chi phí tài chính	26	(31.063.258.813)	(101.578.949)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(23.044.589.042)	-
25	8. Chi phí bán hàng	27	(117.902.117.428)	(124.034.028.139)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(127.390.478.732)	(92.843.638.170)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.551.312.867.841	1.108.456.625.703
31	11. Thu nhập khác		32.333.917	3.372.721.681
32	12. Chi phí khác		(8.661.763.857)	(8.201.664.074)
40	13. Lỗ khác		(8.629.429.940)	(4.828.942.393)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.542.683.437.901	1.103.627.683.310
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(319.999.881.510)	(230.577.359.581)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	29.1	-	(444.203.896)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.222.683.556.391	872.606.119.833



Võ Thị Minh Hằng
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 1 tháng 3 năm 2021

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.542.683.437.901	1.103.627.683.310
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11, 12, 13	6.566.544.141	6.010.671.000
03	Hoàn nhập dự phòng		-	(704.596.848)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(900.000.000)	-
05	Lãi tiền gửi		(4.911.350.417)	(6.145.733.264)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		25.834.239.060	-
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.569.272.870.685	1.102.788.024.198
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		791.869.146.143	(63.787.869.920)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		1.626.741.113.737	(3.452.723.363.789)
11	Tăng các khoản phải trả		1.724.351.211.352	1.281.338.897.265
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		87.374.398.319	(107.553.059.642)
14	Tiền lãi vay đã trả		(284.440.701.611)	(76.813.864.626)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(146.780.398.037)	(154.706.173.658)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(25.817.710.904)	(19.491.463.244)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		5.342.569.929.684	(1.490.948.873.416)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(425.749.128.416)	(17.135.313.142)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		(9.370.299.200)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(4.333.457.929.400)	(760.372.300.600)
26	Thu hồi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		60.000.000.000	-
27	Thu lãi tiền gửi		4.911.350.417	6.145.733.264
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(4.703.666.006.599)	(771.361.880.478)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		1.161.200.000.000	2.456.471.923.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.453.127.583.738)	(284.572.416.262)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(392.949.253.200)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(684.876.836.938)	2.171.899.506.738

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(45.972.913.853)	(90.411.247.156)
60	Tiền đầu năm		98.850.988.705	189.262.235.861
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	52.878.074.852	98.850.988.705



Võ Thị Minh Hằng
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng




Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 1 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 261 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 186).

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 15.1. 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 để ngày 26 tháng 2 năm 2021.

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

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

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

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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 công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Cổ tức

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

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

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán căn hộ

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

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

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

Doanh thu cho thuê

Các khoản doanh thu tiền thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.17 Các bên liên quan

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	173.657.612	136.492.947
Tiền gửi ngân hàng	46.704.417.240	98.714.495.758
Các khoản tương đương tiền (*)	6.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	52.878.074.852	98.850.988.705

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi kỳ hạn tại ngân hàng có kỳ hạn gốc là mười hai tháng và hưởng lãi suất 5,45% một năm.

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	175.111.689.074	797.797.508.301
Phải thu các bên khác	119.083.656.537	695.788.611.272
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thiên Minh	70.615.693.202	344.738.890.572
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	-	157.852.595.000
- Khác	48.467.963.335	193.197.125.700
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	56.028.032.537	102.008.897.029
Dài hạn	50.000.000.000	100.000.000.000
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	50.000.000.000	100.000.000.000
TỔNG CỘNG	225.111.689.074	897.797.508.301
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(3.108.486.026)
GIÁ TRỊ THUẬN	224.070.144.699	894.689.022.275

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

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

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng vốn và dự án	275.371.128.500	63.691.635.000
- Ông Phạm Công Thành	100.000.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	85.371.128.500	9.691.635.000
- Bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên	54.000.000.000	54.000.000.000
- Ông Nguyễn Cao Tiến	36.000.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Đèn bù Giải tỏa	178.881.848.207	178.099.623.590
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
Khác	21.236.952.717	181.855.757.720
TỔNG CỘNG	545.718.295.791	493.875.382.677

8. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	268.301.896.663	138.599.074.691
Phải thu bên khác	257.986.870.663	123.508.611.703
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng ("Minh Hoàng") (i)	200.000.000.000	17.660.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") (ii)	50.000.000.000	75.000.000.000
- Ký quỹ, ký cược	733.360.000	6.372.484.000
- Khác	7.253.510.663	24.476.127.703
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	10.315.026.000	15.090.462.988
Dài hạn	1.522.369.553.082	1.746.691.893.367
Phải thu bên khác	859.626.914.270	1.326.941.492.655
- Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (iii)	356.000.000.000	416.000.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (iv)	223.000.000.000	223.000.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (iv)	200.000.000.000	200.000.000.000
- Trường Phát Lộc (ii)	76.400.000.000	126.400.000.000
- Ký quỹ, ký cược	3.960.245.380	141.492.655
- Minh Hoàng (i)	-	361.400.000.000
- Khác	266.668.890	-
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	662.742.638.812	419.750.400.712
TỔNG CỘNG	1.790.671.449.745	1.885.290.968.058

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

8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư thể hiện khoản phải thu còn lại phần vốn góp từ việc thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") liên quan đến việc phát triển sàn thương mại và căn hộ văn phòng của dự án Millennium tọa lạc tại Số 132, Đường Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh ("dự án Millennium").
- (ii) Số dư thể hiện khoản phải thu còn lại phần vốn góp từ việc thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") liên quan đến việc phát triển dự án Millennium.
- (iii) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại Xã Cửa Cạn, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và hưởng phần lợi nhuận được chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính nhưng không thấp hơn 20%/năm.
- (iv) Số dư thể hiện các khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm xây dựng và phát triển dự án Cảng trung chuyển ICD tại Phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và hưởng quỹ đất được chia sau khi dự án hoàn thành.

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản (*)	6.185.931.862.034	7.396.608.897.945
Hàng hóa	472.479.120	1.887.933.665
TỔNG CỘNG	<u>6.186.404.341.154</u>	<u>7.398.496.831.610</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)	3.603.774.811.610	3.597.766.841.597
Dự án Nhơn Hội - Bình Định (ii)	1.473.833.872.177	2.791.168.413.614
Dự án The EverRich 3 (i)	876.296.187.469	875.636.079.563
Dự án Bàu Cả - Quảng Ngãi	25.530.072.475	37.603.106.026
Các dự án khác	206.496.918.303	94.434.457.145
TỔNG CỘNG	<u>6.185.931.862.034</u>	<u>7.396.608.897.945</u>

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

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của các dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain") và Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") (Thuyết minh số 20).

- (ii) Dự án Nhơn Hội - Bình Định cùng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ 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 2020 là 227.775.863.554 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 148.375.932.092 VND).

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	4.699.725.667	2.535.665.201
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	2.396.976.753	381.151.768
Công cụ, dụng cụ	649.309.740	714.438.747
Phí bảo hiểm	624.185.572	502.474.083
Khác	1.029.253.602	937.600.603
Dài hạn	941.356.720.230	1.030.895.179.015
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
Chi phí cải tạo văn phòng	5.703.519.522	-
Chi phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
Chi phí hoa hồng môi giới	2.581.861.407	100.000.000.000
Khác	5.864.161.061	3.688.000.775
TỔNG CỘNG	946.056.445.897	1.033.430.844.216

(*) Đây là chi phí bồi thường cho Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng, công ty con của Công ty, đã hoàn thành việc giải thể vào ngày 8 tháng 2 năm 2020, khi thanh lý các HĐHTKD liên quan đến việc xây dựng và quản lý kinh doanh dự án The EverRich 2. Các HĐHTKD này được thanh lý để Công ty chuyển nhượng dự án này cho Big Gain theo HĐHTĐT (Thuyết minh số 9).

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND		
	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm	4.242.654.542	23.468.244.085	27.710.898.627
Mua mới	2.900.208.000	3.563.938.545	6.464.146.545
Phân loại lại sang hàng tồn kho	(903.066.700)	-	(903.066.700)
Số cuối năm	<u>6.239.795.842</u>	<u>27.032.182.630</u>	<u>33.271.978.472</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	3.301.132.387	3.066.637.720	6.367.770.107
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(3.303.038.503)	(7.879.741.473)	(11.182.779.976)
Khấu hao trong năm	(809.320.849)	(3.577.083.018)	(4.386.403.867)
Phân loại lại sang hàng tồn kho	301.022.232	-	301.022.232
Số cuối năm	<u>(3.811.337.120)</u>	<u>(11.456.824.491)</u>	<u>(15.268.161.611)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>939.616.039</u>	<u>15.588.502.612</u>	<u>16.528.118.651</u>
Số cuối năm	<u>2.428.458.722</u>	<u>15.575.358.139</u>	<u>18.003.816.861</u>

12. 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>	1.968.481.036
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	(2.126.391.146)
Hao mòn trong năm	<u>(644.021.234)</u>
Số cuối năm	<u>(2.770.412.380)</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	<u>1.044.986.890</u>
Số cuối năm	<u>400.965.656</u>

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

13. 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 và số cuối năm	7.306.972.991	68.357.297.281	75.664.270.272
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	-	(4.736.367.040)	(4.736.367.040)
Khấu hao trong năm	-	(1.536.119.040)	(1.536.119.040)
Số cuối năm	-	(6.272.486.080)	(6.272.486.080)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	7.306.972.991	63.620.930.241	70.927.903.232
Số cuối năm	7.306.972.991	62.084.811.201	69.391.784.192

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2020. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tòa nhà văn phòng (*)	424.892.553.707	-
Các dự án theo Thỏa thuận Xây dựng và Chuyển giao	83.229.865.277	7.976.940.104
Phần mềm kế toán	11.040.986.310	-
Khác	2.198.101.364	55.149.950.077
TỔNG CỘNG	521.361.506.658	63.126.890.181

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 15.1)	3.863.505.230.000	1.397.304.300.600
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 15.2)	1.733.949.000.000	2.692.000.000
TỔNG CỘNG	5.597.454.230.000	1.399.996.300.600

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

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

15.1 Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải ("Bến Thành - Long Hải") (i)	99	1.980.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL ("Sài Gòn - KL") (ii)	99	647.756.230.000	99	630.667.840.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Phát Đạt ("KCN Phát Đạt") (iii)	68	462.400.000.000	-	-
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc ("ĐK Phú Quốc") (iv)	99	393.624.000.000	99	393.624.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin ("Coinin") (v)	80	246.000.000.000	80	246.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây ("Ngô Mây") (vi)	94	133.725.000.000	94	127.012.460.600
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Phát Đạt ("Đầu tư Phát Đạt") (vii)	-	-	100	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng ("Phú Hưng") (viii)	-	-	100	-
TỔNG CỘNG		<u>3.863.505.230.000</u>		<u>1.397.304.300.600</u>

- (i) Vào ngày 7 tháng 9 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc mua 99% quyền sở hữu trong Bến Thành - Long Hải nhằm mục đích thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng Wyndham Tropicana Long Hải tại Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bến Thành - Long Hải là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3500783805 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 1 tháng 3 năm 2007 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Bến Thành – Long Hải có trụ sở chính đăng ký tại Tỉnh lộ 44A, Trại trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Bến Thành – Long Hải là kinh doanh bất động sản.
- (ii) Sài Gòn - KL là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 13700902915 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 29 tháng 4 năm 2008 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Sài Gòn - KL có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 1186 - 1187, Tờ bản đồ số 6-2 (D2), Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Sài Gòn - KL là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Sài Gòn - KL là dự án căn hộ, trung tâm thương mại cao tầng tại Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương ("dự án Astral City"). Trong năm, Công ty đã ký Phụ lục 6 - Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần, đồng ý thanh toán thêm cho bên chuyển nhượng số tiền là 17.088.390.000 VND liên quan việc mua 99% quyền sở hữu trong Sài Gòn - KL.
- (iii) Trong năm, Công ty đã góp vốn với giá trị là 462.400.000.000 VND, tương đương 68% tỷ lệ sở hữu, để thành lập KCN Phát Đạt, một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0316462970 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 8 năm 2020. KCN Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KCN Phát Đạt là kinh doanh bất động sản.

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

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

15.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (iv) ĐK Phú Quốc là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 1701522101 do Sở KH&ĐT Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Tổ 17, Lô C, Khu tái định cư, Khu phố 5, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình. Dự án chính hiện tại của ĐK Phú Quốc là dự án Cụm công nghiệp Hàm Ninh và Khu làng nghề - Trung tâm Xã Hàm Ninh tại Xã Hàm Ninh, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.
- (v) Coinin là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0313662185 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 2 năm 2016 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại số 271/16 Đường An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình. 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.
- (vi) Ngô Mây là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 4101553978 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 19 tháng 11 năm 2019. Ngô Mây có trụ sở chính đăng ký tại Số 1, Đường Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của Ngô Mây là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Ngô Mây là dự án Khách sạn và Khu phức hợp Ngô Mây tại Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định. Quyền tài sản phát sinh từ dự án này đã được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty (*Thuyết minh số 21*). Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty đã góp 133.725.000.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKDN là 1.053.270.000.000 VND.
- (vii) 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 GCNĐKDN số 0313241765 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 5 năm 2015 và theo các GCNĐKDN 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 14 tháng 11 năm 2019, Hội đồng Quản trị của Công ty đã quyết định giải thể Đầu tư Phát Đạt theo Quyết định số 25/2019/QĐ-HĐQT. Vào ngày 9 tháng 12 năm 2020, Đầu tư Phát Đạt đã nhận được Thông báo của Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông báo hoàn thành việc giải thể này.
- (viii) Phú Hưng là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN 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, Phú Hưng đã nhận được Thông báo của Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông báo hoàn thành việc giải thể này.

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

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

15.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI ("BIDICI") (i)	49	1.092.700.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity ("Serenity") (ii)	36	635.182.000.000	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP ("Công trình PDP") (iii)	49	6.067.000.000	49	2.692.000.000
TỔNG CỘNG		1.733.949.000.000		2.692.000.000

- (i) Trong năm, Công ty đã góp vốn với giá trị là 1.092.700.000.000 VND, tương đương 49% tỷ lệ sở hữu, để thành lập BIDICI, một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 4101576855 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 16 tháng 10 năm 2020. BIDICI có trụ sở chính đăng ký tại số 1 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BIDICI là kinh doanh bất động sản.
- (ii) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc mua 36% quyền sở hữu trong Serenity nhằm mục đích thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng tại Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Serenity là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3502421310 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 3 năm 2020. Serenity có trụ sở chính đăng ký tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Serenity là kinh doanh bất động sản.
- (iii) 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 Đường 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 năm, Công ty đã góp 6.067.000.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Hưng	165.122.193.621	165.122.193.621
Công ty TNHH Một Thành viên Cơ khí và Xây dựng Thiên An	30.298.070.520	-
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	31.336.050.766	61.281.747.788
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	13.074.589.917	6.828.799.823
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	11.636.067.669	13.636.067.669
Khác	16.179.609.916	12.667.598.370
TỔNG CỘNG	267.646.582.409	259.536.407.271

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

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	593.402.049.007	556.528.830.332
Khác	26.495.597.221	94.620.507.312
TỔNG CỘNG	619.897.646.228	651.149.337.644
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Nhơn Hội - Bình Định</i>	<i>593.402.049.007</i>	<i>591.765.616.622</i>
<i>Các dự án khác</i>	<i>26.495.597.221</i>	<i>59.383.721.022</i>

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	143.797.822.567	319.999.881.510	(149.254.061.405)	314.543.642.672
Thuế giá trị gia tăng	33.134.492.623	279.325.113.524	(140.961.010.579)	171.498.595.568
Thuế thu nhập cá nhân	1.463.466.068	34.112.894.271	(32.861.106.417)	2.715.253.922
Khác	-	75.838.188.389	(75.689.750.032)	148.438.357
TỔNG CỘNG	178.395.781.258	709.276.077.694	(398.765.928.433)	488.905.930.519
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	2.642.764.611	18.231.506.368	(20.705.169.736)	169.101.243
Thuế giá trị gia tăng	-	33.495.380.636	(33.495.380.636)	-
TỔNG CỘNG	2.642.764.611	51.726.887.004	(54.200.550.372)	169.101.243

(*) 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.

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	70.161.180.594	78.594.435.111
Chi phí xây dựng	3.870.537.650	58.475.289.099
Khác	4.174.133.557	8.634.956.355
TỔNG CỘNG	78.205.851.801	145.704.680.565

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.941.317.117.270	95.164.794.124
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.561.958.150.229	-
Nhận ký quỹ, ký cược	282.856.500.000	3.373.396.000
HĐHTĐT - Dự án Nhơn Hội - Bình Định (*)	75.649.786.290	73.000.000.000
Khác	20.852.680.751	18.791.398.124
Dài hạn	5.547.433.656.616	5.549.400.552.616
Phải trả theo HĐHTĐT – Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (**)	5.547.433.656.616	5.547.433.656.616
Khác	-	1.966.896.000
TỔNG CỘNG	<u>7.488.750.773.886</u>	<u>5.644.565.346.740</u>

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

(**) 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.

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

21. VAY

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Phân loại lại	Đánh giá lại	VND Số cuối năm
Ngắn hạn	1.201.598.912.000	901.746.149.129	(1.458.987.583.738)	770.102.583.738	(900.000.000)	1.413.560.061.129
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	99.652.850.000	208.000.000.000	(30.927.583.738)	57.427.583.738	-	334.152.850.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.2)	1.101.946.062.000	530.546.149.129	(1.364.860.000.000)	190.000.000.000	-	457.632.211.129
Vay bên khác (Thuyết minh số 21.3)	-	163.200.000.000	(63.200.000.000)	522.675.000.000	(900.000.000)	621.775.000.000
Dài hạn	970.300.594.738	285.046.807.638	-	(770.102.583.738)	-	485.244.818.638
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	15.427.583.738	280.000.000.000	-	(57.427.583.738)	-	238.000.000.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.2)	432.198.011.000	5.046.807.638	-	(190.000.000.000)	-	247.244.818.638
Vay bên khác (Thuyết minh số 21.3)	522.675.000.000	-	-	(522.675.000.000)	-	-
TỔNG CỘNG	2.171.899.506.738	1.186.792.956.767	(1.458.987.583.738)	-	(900.000.000)	1.898.804.879.767

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

21. VAY (tiếp theo)

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 Phương Đông - Chi nhánh Bến Thành					
Khoản vay 1	100.000.000.000	Ngày 28 tháng 5 năm 2021	Tài trợ dự án Nhơn Hội – Bình Định	9,8	14.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	266.000.000.000	Từ ngày 16 tháng 1 năm 2021 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	106.500.000.000	Ngày 25 tháng 5 năm 2021	Tài trợ dự án Nhơn Hội – Bình Định	11	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 120, Số 1 Ngô Mây, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, thuộc sở hữu của Ngô Mây
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nhà Bè					
Khoản vay 1	99.652.850.000	Ngày 28 tháng 1 năm 2021	Tài trợ dự án Nhơn Hội – Bình Định	11	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc dự án Nhơn Hội – Bình Định
TỔNG CỘNG	572.152.850.000				
<i>Trong đó:</i>					
Ngắn hạn	334.152.850.000				
Dài hạn	238.000.000.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 được trình bày như sau:

	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu 1	247.244.818.637	Từ ngày 3 tháng 3 năm 2022 đến ngày 3 tháng 6 năm 2024	Tài trợ dự án Nhơn Hội – Bình Định	10,5 cho năm thứ nhất và lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân VNĐ kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội + 3,5 cho các năm sau	Quyền sử dụng đất và toàn bộ quyền tài sản thuộc Phân khu 2, dự án Nhơn Hội – Bình Định; quyền sử dụng đất tại Tỉnh Quảng Nam thuộc Công ty An Điền - đối tác kinh doanh của Công ty
Trái phiếu 2	49.562.500.001	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 3	299.219.711.113	Ngày 2 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 4	108.850.000.016	Ngày 9 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
TỔNG CỘNG	<u>704.877.029.767</u>				
Trong đó:					
Ngắn hạn	457.632.211.129				
Dài hạn	247.244.818.638				

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

21. VAY (tiếp theo)

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	521.775.000.000	22.500.000	Từ ngày 2 tháng 5 năm 2021 đến ngày 13 tháng 5 năm 2021	Tài trợ dự án Nhơn Hội – Bình Định	15	18.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ông Vũ Dương Hiền	100.000.000.000	-	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	13,5	5.800.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
	621.775.000.000	22.500.000				

22. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

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

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<i>VND</i>					
Năm trước					
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>
Năm nay					
Số đầu năm	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 năm	-	-	-	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)
Số cuối năm	<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>

(*) Vào ngày 15 tháng 6 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 42.594.915 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2020 ngày 25 tháng 4 năm 2020 và Quyết định của HĐQT số 06A/2020/QĐ-HĐQT ngày 27 tháng 4 năm 2020. Vào ngày 3 tháng 7 năm 2020, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 28 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 3.276.579.720.000 VND lên 3.702.528.870.000 VND.

Vào ngày 9 tháng 11 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 25.917.010 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 01/ĐHĐCĐBT-NQ.2020 ngày 15 tháng 10 năm 2020 và Quyết định của HĐQT số 23/2020/QĐ-HĐQT ngày 19 tháng 10 năm 2020. Vào ngày 20 tháng 11 năm 2020, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 29 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 3.702.528.870.000 VND lên 3.961.698.970.000 VND.

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

23.3 Cổ phiếu

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

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

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

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu	3.913.816.861.060	3.410.140.296.294
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng đất</i>	3.828.122.077.658	3.374.904.133.792
<i>Doanh thu chuyển nhượng cơ sở hạ tầng</i>	53.738.865.591	-
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	23.926.111.994	15.580.528.117
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư</i>	8.029.805.817	10.904.791.138
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	-	8.750.843.247
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(10.281.555.066)
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	-	(10.281.555.066)
DOANH THU THUẦN	<u>3.913.816.861.060</u>	<u>3.399.858.741.228</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng đất</i>	3.828.122.077.658	3.374.904.133.792
<i>Doanh thu chuyển nhượng cơ sở hạ tầng</i>	53.738.865.591	-
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	23.926.111.994	15.580.528.117
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư</i>	8.029.805.817	10.904.791.138
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	-	(1.530.711.819)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	3.909.899.109.773	3.340.586.217.662
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	3.917.751.287	59.272.523.566

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng đất	2.061.777.786.468	2.061.653.285.342
Giá vốn dịch vụ cung cấp	17.691.835.533	15.970.429.617
Giá vốn chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	8.652.533.434	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	3.837.333.228	4.443.792.643
TỔNG CỘNG	<u>2.091.959.488.663</u>	<u>2.082.067.507.602</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	23.044.589.042	-
Chi phí phát hành trái phiếu	2.789.650.018	-
Khác	5.229.019.753	101.578.949
TỔNG CỘNG	<u>31.063.258.813</u>	<u>101.578.949</u>

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	117.902.117.428	124.034.028.139
Chi phí hoa hồng môi giới	100.582.808.486	100.559.689.549
Chi phí quảng cáo	8.613.193.925	16.116.188.747
Lương nhân viên	5.287.394.125	4.609.609.648
Khác	3.418.720.892	2.748.540.195
Chi phí quản lý doanh nghiệp	127.390.478.732	92.843.638.170
Lương nhân viên	73.792.215.879	56.493.667.993
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.471.629.798	22.041.102.884
Khấu hao và hao mòn	3.650.894.841	3.261.213.587
Khác	13.475.738.214	11.047.653.706
TỔNG CỘNG	245.292.596.160	216.877.666.309

28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí xây dựng	1.070.637.600.028	3.438.109.455.826
Chi phí lãi vay	248.771.951.226	148.375.932.092
Chi phí dịch vụ mua ngoài	145.667.632.209	138.716.981.180
Lương nhân viên	79.079.610.004	61.103.277.641
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 11, 12 và 13)	6.566.544.141	6.010.671.000
Khác	16.894.459.106	13.796.193.901
TỔNG CỘNG	1.567.617.796.714	3.806.112.511.640

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

29.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	319.999.881.510	230.577.359.581
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	444.203.896
TỔNG CỘNG	319.999.881.510	231.021.563.477

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

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.542.683.437.901	1.103.627.683.310
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	308.536.687.580	220.725.536.662
<i>Điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	11.463.193.930	10.296.026.815
Chi phí thuế TNDN	319.999.881.510	231.021.563.477

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

					VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	Tạm ứng	1.680.467.506.609	1.095.878.080.662	
		Thu tạm ứng	1.680.467.506.609	1.095.878.080.662	
		Mượn tiền	567.602.511.828	24.051.013.966	
		Hoàn tiền mượn	567.494.361.599	24.051.013.966	
BIDICI	Công ty liên kết	Góp vốn	1.092.700.000.000	-	
		Mượn tiền	1.096.250.000.000	-	
Bến Thành – Long Hải	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	315.026.000	-	
KCN Phát Đạt	Công ty con	Góp vốn	462.400.000.000	-	
		Mượn tiền	461.200.000.000	-	
Sài Gòn - KL	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	532.945.000.000	259.690.000.000	
		Thu tạm ứng	276.238.010.000	-	
		Cung cấp dịch vụ	2.664.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN ("AKYN")	Bên liên quan của Chủ tịch	Thu hồi khoản đầu tư	50.939.751.900	-	
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	45.000.000.000	27.000.000.000	
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	18.288.000.000	3.143.000.000	
		Cung cấp dịch vụ	1.094.583.869	494.870.676	
Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	46.525.000.000	17.434.143.796	
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của Chủ tịch	Thu lại chi phí chi trả hộ	15.219.558.717	-	
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	15.000.000.000	17.648.000.000	
		Chi hộ	129.095.729	15.125.285.677	
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	10.306.377.900	21.000.000.000	
		Mượn tiền	1.500.000.000	-	
		Hoàn tiền mượn	1.500.000.000	-	
		Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	-	
		Chuyển nhượng bất động sản	-	29.033.813.517	

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

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

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

				VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch HĐQT	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	10.276.238.400	21.000.000.000	
		Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	-	
		Mượn tiền	500.000.000	-	
		Hoàn tiền mượn	500.000.000	-	
		Chuyển nhượng bất động sản	-	29.041.638.544	
Ngô Mây	Công ty con	Góp vốn	6.712.539.400	127.012.460.600	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	2.764.080.000	-	
		Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	-	
Công trình PDP	Công ty liên kết	Góp vốn	3.375.000.000	2.712.609.000	
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Thu nhập từ lãi	2.469.596.438	4.416.753.645	
		Tạm ứng phát triển dự án	700.000.000	802.200.000	
		Cung cấp dịch vụ	159.167.418	421.196.218	
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan của Chủ tịch	Sử dụng dịch vụ	1.884.000.000	2.043.500.000	
Phú Hưng	Công ty con	Tạm ứng	-	9.327.082.235	
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	
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	-	
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	-	
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	-	

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

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

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

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

VND

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>					
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Chuyển nhượng cổ phần	50.000.000.000	45.000.000.000	
		Cung cấp dịch vụ	1.148.400.000	544.357.744	
		Bán căn hộ	-	18.288.000.000	
Sài Gòn – KL	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	2.930.400.000	-	
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.949.232.537	2.593.922.985	
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của Chủ tịch	Chuyển nhượng bất động sản	-	15.000.000.000	
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	-	10.306.377.900	
Bà Trần Thị Hường	Phó Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	-	10.276.238.400	
			56.028.032.537	102.008.897.029	
<i>Phải thu dài hạn của khách hàng</i>					
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Chuyển nhượng cổ phần	50.000.000.000	100.000.000.000	
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>					
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	10.000.000.000	-	
Bến Thành – Long Hải	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	315.026.000	-	
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của Chủ tịch	Chi hộ	-	15.090.462.988	
			10.315.026.000	15.090.462.988	
<i>Phải thu dài hạn khác</i>					
Sài Gòn - KL	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	516.396.990.000	259.690.000.000	
Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	66.201.748.812	19.676.748.812	
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	40.143.900.000	39.443.900.000	
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	40.000.000.000	100.939.751.900	
			662.742.638.812	419.750.400.712	

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau: (tiếp theo)

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền	1.096.250.000.000	-
KCN Phát Đạt	Công ty con	Mượn tiền	461.200.000.000	-
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	-
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	-
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	-
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	-
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	-
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	Mượn tiền	108.150.229	-
			1.561.958.150.229	-

31. CÁC CAM KẾT

31.1 Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

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

VND		
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cam kết xây dựng các dự án	698.453.825.967	742.528.101.725
Cam kết góp vốn	1.205.308.000.000	2.010.590.539.400
<i>Ngô Máy</i>	<i>919.545.000.000</i>	<i>982.282.539.400</i>
<i>Đoàn Ánh Dương</i>	<i>144.000.000.000</i>	<i>84.000.000.000</i>
<i>Công trình PDP</i>	<i>141.763.000.000</i>	<i>144.308.000.000</i>
<i>Đầu tư Phát Đạt</i>	-	<i>800.000.000.000</i>
TỔNG CỘNG	1.903.761.825.967	2.753.118.641.125

31.2 Cam kết thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động với các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai được trình bày như sau:

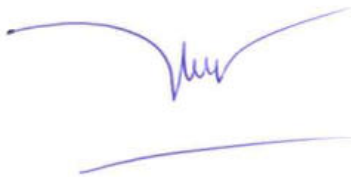
VND		
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	15.393.410.900	-
Trên 1 đến 5 năm	46.772.350.275	-
TỔNG CỘNG	62.165.761.175	-

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

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

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

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



Võ Thị Minh Hằng
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc



Ngày 1 tháng 3 năm 2021

