



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT
Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc
Và
Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2021
Ngày 31 tháng 12 năm 2021

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2021

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 40

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

Điều chỉnh lần 2

Điều chỉnh lần 3

Điều chỉnh lần 4

Điều chỉnh lần 5

Điều chỉnh lần 6

Điều chỉnh lần 7

Điều chỉnh lần 8

Điều chỉnh lần 9

Điều chỉnh lần 10

0303493756

Điều chỉnh lần 11

Điều chỉnh lần 12

Điều chỉnh lần 13

Điều chỉnh lần 14

Điều chỉnh lần 15

Điều chỉnh lần 16

Điều chỉnh lần 17

Điều chỉnh lần 18

Điều chỉnh lần 19

Điều chỉnh lần 20

Điều chỉnh lần 21

Điều chỉnh lần 22

Điều chỉnh lần 23

Điều chỉnh lần 24

Điều chỉnh lần 25

Điều chỉnh lần 26

Điều chỉnh lần 27

Điều chỉnh lần 28

Điều chỉnh lần 29

Điều chỉnh lần 30

Điều chỉnh lần 31

Điều chỉnh lần 32

11 tháng 12 năm 2004

16 tháng 11 năm 2005

11 tháng 07 năm 2006

19 tháng 12 năm 2006

23 tháng 04 năm 2007

24 tháng 05 năm 2007

29 tháng 11 năm 2007

23 tháng 01 năm 2008

29 tháng 02 năm 2008

29 tháng 06 năm 2009

27 tháng 08 năm 2009

04 tháng 12 năm 2009

04 tháng 05 năm 2010

13 tháng 09 năm 2010

22 tháng 10 năm 2010

03 tháng 11 năm 2010

28 tháng 01 năm 2011

11 tháng 08 năm 2011

22 tháng 09 năm 2011

16 tháng 05 năm 2012

15 tháng 08 năm 2012

04 tháng 09 năm 2015

01 tháng 10 năm 2015

07 tháng 06 năm 2017

05 tháng 06 năm 2018

14 tháng 05 năm 2019

07 tháng 05 năm 2020

03 tháng 07 năm 2020

20 tháng 11 năm 2020

20 tháng 04 năm 2021

17 tháng 05 năm 2021

06 tháng 12 năm 2021

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

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN/BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 09B/2021/QĐ-HĐQT ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty đã đổi tên Ban kiểm toán nội bộ thành Ủy ban kiểm toán. Các thành viên Ủy ban kiểm toán/Ban kiểm toán nội trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc Tài chính	
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc Đầu tư	Bổ nhiệm ngày 03 tháng 5 năm 2021
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc Xây dựng	Bổ nhiệm ngày 03 tháng 5 năm 2021

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2021 của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021

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

- ▶ Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2021; và
- ▶ Lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2021 trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2021 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2021 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất Quý IV - 2021 của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2021 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý IV - 2021 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		15.337.063.138.490	10.929.134.432.965
110	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	4	494.030.256.209	53.166.353.724
111	1. Tiền		488.030.256.209	47.166.353.724
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.000.000.000	6.000.000.000
120	<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>		21.590.348.619	12.180.299.200
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	21.590.348.619	12.180.299.200
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		2.533.355.002.642	1.516.084.550.001
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	664.411.129.660	170.232.056.537
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	756.486.348.133	1.070.601.322.639
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.113.499.069.224	276.292.715.200
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
140	<i>IV. Hàng tồn kho</i>	9	12.192.038.057.983	9.331.028.013.395
141	1. Hàng tồn kho		12.192.038.057.983	9.331.028.013.395
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		96.049.473.037	16.675.216.645
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	5.578.157.137	4.699.725.667
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	78.537.589.148	11.804.834.925
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	11.933.726.752	170.656.053
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.214.815.831.493	4.688.355.121.724
210	<i>I. Phải thu dài hạn</i>		1.831.398.046.580	988.174.914.270
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	1.028.000.000.000	50.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	803.398.046.580	938.174.914.270
220	<i>II. Tài sản cố định</i>		139.850.329.124	34.077.217.131
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	129.939.272.564	33.676.251.475
222	Nguyên giá		179.289.402.423	69.544.998.761
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(49.350.129.859)	(35.868.747.286)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	9.911.056.560	400.965.656
228	Nguyên giá		13.444.724.096	3.357.367.536
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.533.667.536)	(2.956.401.880)
230	<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	13	67.855.665.152	69.391.784.192
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(7.808.605.120)	(6.272.486.080)
240	<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>		960.351.728.671	898.176.435.935
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	960.351.728.671	898.176.435.935
250	<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>		1.129.427.677.595	1.733.949.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15	1.126.617.677.595	1.733.949.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	2.810.000.000	-
260	<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>		1.085.932.384.371	964.585.770.196
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	1.085.254.424.114	964.520.684.604
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		677.960.257	65.085.592
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		20.551.878.969.983	15.617.489.554.689

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		12.407.367.762.866	10.423.212.058.012
310	I. Nợ ngắn hạn		8.731.172.971.194	4.386.260.247.758
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	147.769.187.984	288.279.900.889
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.691.847.194.190	619.995.008.225
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	281.643.194.901	489.894.325.264
314	4. Phải trả người lao động		20.836.277.684	13.130.285.261
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	98.254.395.527	78.205.851.801
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.064.373.327	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	5.671.500.780.282	1.480.519.543.789
320	8. Vay ngắn hạn	21	806.850.000.000	1.413.560.061.129
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		9.407.567.299	2.675.271.400
330	II. Nợ dài hạn		3.676.194.791.672	6.036.951.810.254
331	1. Phải trả người bán dài hạn	16	274.000.000.000	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	782.100.000.000	5.551.706.991.616
338	3. Vay dài hạn	21	2.620.094.791.672	485.244.818.638
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.144.511.207.117	5.194.277.496.677
410	I. Vốn chủ sở hữu		8.144.511.207.117	5.194.277.496.677
411	1. Vốn cổ phần	22	4.927.719.160.000	3.961.698.970.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	22	71.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	22	179.413.584.076	155.013.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	22	1.875.193.074.780	973.918.145.839
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		12.997.955.839	17.609.608.196
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		1.862.195.118.941	956.308.537.643
429	5. Lợi ích cổ đông thiểu số		1.090.505.088.261	91.966.496.762
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		20.551.878.969.983	15.617.489.554.689



Võ Hoàng Tú
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng




Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc


Ngày 18 tháng 01 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021

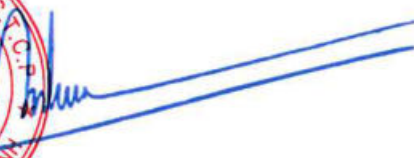
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV - Năm nay	Quý IV - Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV - Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV - Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	1.228.828.666.056	1.413.496.196.296	3.620.224.205.834	3.911.211.875.460
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(111.997.442.079)	(692.401.156.809)	(856.767.612.137)	(2.089.297.271.479)
20	3. Lợi nhuận gộp		1.116.831.223.977	721.095.039.487	2.763.456.593.697	1.821.914.603.981
21	4. Doanh thu tài chính	25	2.546.816.867	3.863.052.310	6.738.807.513	6.122.334.350
22	5. Chi phí tài chính	25	(73.176.762.212)	(13.984.035.862)	(163.341.661.278)	(31.064.169.156)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(70.850.720.543)	(13.321.219.179)	(156.996.811.651)	(23.044.589.042)
24	6. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(113.322.405)	-	(113.322.405)	-
25	7. Chi phí bán hàng	26	(4.763.005.525)	(27.107.120.746)	(18.007.966.070)	(117.902.117.428)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(77.409.560.849)	(46.280.510.710)	(220.925.703.989)	(130.208.516.284)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		963.915.389.853	637.586.424.479	2.367.806.747.468	1.548.862.135.463
31	10. Thu nhập khác	27	148.046.504	24.228.682	7.192.563.381	77.457.535
32	11. Chi phí khác	27	(16.858.366.560)	(313.052.772)	(30.647.504.797)	(8.719.449.815)
40	12. Lợi nhuận khác		(16.710.320.056)	(288.824.090)	(23.454.941.416)	(8.641.992.280)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		947.205.069.797	637.297.600.389	2.344.351.806.052	1.540.220.143.183
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	(195.736.619.012)	(134.673.501.542)	(484.357.894.838)	(319.999.845.246)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		-	(248.516.281)	612.874.665	32.190.047
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		751.468.450.785	502.375.582.566	1.860.606.785.879	1.220.252.487.984
	Phân bổ cho:					
61	16.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		753.803.214.922	502.403.164.933	1.865.003.864.267	1.220.323.637.643
62	16.2. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(2.334.764.137)	(27.582.367)	(4.397.078.388)	(71.149.659)
70	17. Lãi trên cổ phiếu		1.520	1.220	3.866	2.926


 Võ Hoàng Tú
 Người lập


 Nguyễn Thị Thùy Trang
 Kế toán trưởng




 Bùi Quang Anh Vũ
 Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV - Năm nay	Quý IV - Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		947.205.069.797	637.297.600.389
	<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	2.848.381.723	2.054.340.765
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(1.800.000.000)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.433.494.462)	(2.963.052.310)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	25	73.176.762.212	13.984.035.862
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.020.796.719.270	648.572.924.706
09	(Tăng) các khoản phải thu		(146.560.781.649)	632.430.786.503
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(271.152.949.943)	626.916.679.483
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(162.089.790.085)	198.531.538.099
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(41.181.357.167)	17.058.035.903
14	Tiền lãi vay đã trả		(53.398.136.989)	(46.551.760.305)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(197.236.000.241)	(17.161.154.863)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.225.524.158)	(11.629.470.801)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		143.952.179.038	2.048.167.578.725
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(9.170.709.120)	(19.742.001.651)
23	Tiền chi để mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(9.370.299.200)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.330.696.000.000)	(1.864.712.000.000)
27	Lãi tiền gửi nhận được		2.662.212.093	2.963.052.310
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.337.204.497.027)	(1.890.861.248.541)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu		120.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.434.350.000.000	148.140.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(157.500.000.000)	(298.365.000.000)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(204.573.600)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		1.396.850.000.000	(150.429.573.600)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV - Năm nay	Quý IV - Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		203.597.682.011	6.876.756.584
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		290.432.574.198	46.289.597.140
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	494.030.256.209	53.166.353.724



Võ Hoàng Tú
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

11 tháng 12 năm 2004

Điều chỉnh lần 2

16 tháng 11 năm 2005

Điều chỉnh lần 3

11 tháng 07 năm 2006

Điều chỉnh lần 4

19 tháng 12 năm 2006

Điều chỉnh lần 5

23 tháng 04 năm 2007

Điều chỉnh lần 6

24 tháng 05 năm 2007

Điều chỉnh lần 7

29 tháng 11 năm 2007

Điều chỉnh lần 8

23 tháng 01 năm 2008

Điều chỉnh lần 9

29 tháng 02 năm 2008

Điều chỉnh lần 10

29 tháng 06 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

27 tháng 08 năm 2009

Điều chỉnh lần 12

04 tháng 12 năm 2009

Điều chỉnh lần 13

04 tháng 05 năm 2010

Điều chỉnh lần 14

13 tháng 09 năm 2010

Điều chỉnh lần 15

22 tháng 10 năm 2010

Điều chỉnh lần 16

03 tháng 11 năm 2010

Điều chỉnh lần 17

28 tháng 01 năm 2011

Điều chỉnh lần 18

11 tháng 08 năm 2011

Điều chỉnh lần 19

22 tháng 09 năm 2011

Điều chỉnh lần 20

16 tháng 05 năm 2012

Điều chỉnh lần 21

15 tháng 08 năm 2012

Điều chỉnh lần 22

04 tháng 09 năm 2015

Điều chỉnh lần 23

01 tháng 10 năm 2015

Điều chỉnh lần 24

07 tháng 06 năm 2017

Điều chỉnh lần 25

05 tháng 06 năm 2018

Điều chỉnh lần 26

14 tháng 05 năm 2019

Điều chỉnh lần 27

07 tháng 05 năm 2020

Điều chỉnh lần 28

03 tháng 07 năm 2020

Điều chỉnh lần 29

20 tháng 11 năm 2020

Điều chỉnh lần 30

20 tháng 04 năm 2021

Điều chỉnh lần 31

17 tháng 05 năm 2021

Điều chỉnh lần 32

06 tháng 12 năm 2021

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 320 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 267).

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Công ty có mười (10) công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2021 của Nhóm Công ty, cụ thể:

- *Công ty Cổ Phần ĐK Phú Quốc ("ĐK Phú Quốc")*
ĐK Phú Quốc được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 1701522101 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Số 229, đường 30/4, Khu phố 1, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là xây dựng nhà các loại, xây dựng chuyên dụng, xây dựng công trình công ích, kinh doanh và môi giới bất động sản.
Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.
- *Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Hạ Tầng Kỹ Thuật Coinin ("Coinin")*
Coinin được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313662185 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 02 năm 2016 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 10 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 Coinin là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình.
Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.
- *Công ty Cổ Phần Địa ốc Sài Gòn - KL ("Sài Gòn - KL")*
Sài Gòn - KL được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3700902915 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 29 tháng 4 năm 2008 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Sài Gòn - KL có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 1186 - 1187, tờ bản đồ số 6-2 (D2), Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Sài Gòn - KL là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.
- *Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Ngô Mây ("BDS Ngô Mây")*
BDS Ngô Mây được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101553978 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 19 tháng 11 năm 2019. BDS Ngô Mây có trụ sở chính đăng ký tại Số 1 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BDS Ngô Mây là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 94% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.
- *Công ty Cổ Phần Bến Thành Long Hải ("Bến Thành Long Hải")*
Bến Thành Long Hải được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500783805 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 01 tháng 03 năm 2007. Bến Thành Long Hải có trụ sở chính đăng ký tại Tỉnh lộ 44A, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Bến Thành Long Hải là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

KCN Phát Đạt được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0316462970 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 31 tháng 08 năm 2020. KCN Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KCN Phát Đạt là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

- *Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity ("Đầu tư Serenity")*

Đầu tư Serenity được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3502421310 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 27 tháng 3 năm 2020. Đầu tư Serenity có trụ sở chính đăng ký tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Serenity là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Theo GCNĐKKD số 3502421310 thay đổi lần thứ 04 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 12 tháng 03 năm 2021, vốn điều lệ của Đầu tư Serenity là 91.160.000.000 VND.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,34% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty này.

- *Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Bình Dương ("Cao Ốc Bình Dương")*

Cao Ốc Bình Dương được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3702710768 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 12 tháng 10 năm 2018. Cao Ốc Bình Dương có trụ sở chính đăng ký tại số 352, đường XM2, Khu 3, phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương. Hoạt động chính của Cao Ốc Bình Dương là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Theo GCNĐKKD số 3702710768 thay đổi lần thứ 04 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 14 tháng 4 năm 2021, vốn điều lệ của Cao Ốc Bình Dương là 1.010.000.000.000 VND.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,5% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty này.

- *Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt ("KD&DV Phát Đạt")*

KD&DV Phát Đạt được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0316916261 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 23 tháng 6 năm 2021. KD&DV Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại tầng 10 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 KD&DV Phát Đạt là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Theo GCNĐKKD số 0316916261, vốn điều lệ của KD&DV Phát Đạt là 168.000.000.000 VND.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 51% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty này.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

- *Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường ("Đầu tư Bắc Cường")*

Đầu tư Bắc Cường được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0401370311 do Sở KH&ĐT Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 16 tháng 7 năm 2010. Đầu tư Bắc Cường có trụ sở chính đăng ký tại 223-225 Trần Phú, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Bắc Cường là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Theo GCNĐKKD số 0401370311 thay đổi lần thứ 11 do Sở KH&ĐT Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08 tháng 12 năm 2021, vốn điều lệ của Đầu tư Bắc Cường là 200.000.000.000 VND.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2021 của Công ty và công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2021 được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất Quý IV - 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2021 và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý IV - 2021 theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2021 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2021 bao gồm các báo cáo tài chính Quý IV - 2021 của Công ty mẹ và các công ty con kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con. Các báo cáo tài chính Quý IV - 2021 của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán Quý IV - 2021 giữa công ty trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2021 và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý IV - 2021.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho 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.

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.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2021.

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 hao mòn lũy kế.

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2021 khi phát sinh.

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

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán 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.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	6 - 7 năm
Phương tiện vận tải	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2021.

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

3.8 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

3.11 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Nhóm Công ty mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Nhóm Công ty sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở công ty nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Nhóm Công ty trong thay đổi sau khi mua của các quỹ dự trữ được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức được nhận từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm tài chính với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí phải trả

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

3.15 *Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)*

Cổ tức

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

3.16 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi 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, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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.

3.17 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

3.17 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 giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 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.

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

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

3.18 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của HĐQT) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ

khen thưởng, phúc lợi và thù lao của HĐQT) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

3.19 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động chính của Nhóm Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Nhóm Công ty xây dựng nên hoặc do Nhóm Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Nhóm Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.20 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tiền mặt	305.444.384	194.029.113
Tiền gửi ngân hàng	487.724.811.825	46.972.324.611
Tiền gửi kỳ hạn dưới 03 tháng (*)	6.000.000.000	6.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>494.030.256.209</u>	<u>53.166.353.724</u>

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Ngắn hạn

Số dư thể hiện khoản tiền gửi ngân hàng kỳ hạn mười hai tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất dao động từ 4,95% đến 5,45%/năm.

Dài hạn

Số dư thể hiện khoản tiền gửi ngân hàng kỳ hạn hai mươi bốn tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất 5,59%/năm.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	664.411.129.660	170.232.056.537
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	497.518.796.750	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Thiên Minh	70.615.693.202	70.615.693.202
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV AKYN	50.412.500.000	51.148.400.000
Khách hàng khác	45.864.139.708	48.467.963.335
Dài hạn	1.028.000.000.000	50.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản IDK	308.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản NTR	306.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	251.000.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản HDK	163.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV AKYN	-	50.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.692.411.129.660	220.232.056.537
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.691.369.585.285	219.190.512.162

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm	200.000.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	178.934.648.207	178.881.848.207
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	142.072.661.401	147.804.853.158
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	85.771.947.060	85.371.128.500
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
Ông Nguyễn Cao Tiến	51.000.000.000	36.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	-	373.200.000.000
Khác	28.478.725.098	179.115.126.407
TỔNG CỘNG	756.486.348.133	1.070.601.322.639

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	1.113.499.069.224	276.292.715.200
Ông Phạm Ngọc Dũng	480.000.000.000	-
Ông Nguyễn Huy Lễ	479.985.988.000	-
Ông Nguyễn Văn Toàn	50.400.000.000	-
Công ty Cổ phần TM VTB Trường Phát Lộc (i)	45.400.000.000	50.000.000.000
Bà Phan Quỳnh Nhân	31.920.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV AKYN (ii)	10.000.000.000	10.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	409.876.000	733.360.000
Công ty Cổ phần KD BĐS Minh Hoàng	-	200.000.000.000
Khác	15.383.205.224	15.559.355.200
Dài hạn	803.398.046.580	938.174.914.270
Công ty CP Đoàn Ánh Dương Phú Quốc (iii)	299.888.000.000	356.000.000.000
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
Ban Quản lý khu kinh tế Phú Quốc	38.548.000.000	38.548.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV AKYN (ii)	30.000.000.000	40.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	5.146.056.580	3.960.245.380
Công ty Cổ phần TM VTB Trường Phát Lộc (i)	-	76.400.000.000
Phải thu khác	6.815.990.000	266.668.890
TỔNG CỘNG	1.916.897.115.804	1.214.467.629.470

(i) Vào ngày 10 tháng 11 năm 2015, Công ty đã ký kết HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc liên quan đến việc phát triển dự án Millennium. Theo HĐHTKD, Công ty đã góp vốn với số tiền là 126.400.000.000 VND và sẽ nhận được phần lãi thực tế phát sinh từ dự án. Vào ngày 30 tháng 8 năm 2018, hai bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng. Theo đó, Công ty sẽ thu lại phần vốn góp và hưởng lợi nhuận được chia với số tiền là 125.000.000.000 VND.

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

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

Theo HĐHTĐT, Công ty đã góp vốn số tiền là 476.000.000.000 VND.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã thu hồi 176.112.000.000 VND, vốn góp theo HĐHTĐT là 299.888.000.000 VND.

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

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

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Bất động sản (*)	12.191.564.026.158	9.330.555.534.275
Hàng hóa	474.031.825	472.479.120
TỔNG CỘNG	12.192.038.057.983	9.331.028.013.395

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Dự án The EverRich 2 (River City) (i)	3.603.774.811.610	3.603.774.811.610
Dự án Tropicana Bến Thành Long Hải (ii)	1.989.563.234.520	1.987.898.486.111
Dự án Bình Dương Tower (iii)	1.598.492.570.527	-
Dự án Phước Hải (iv)	1.375.821.262.660	-
Dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương ("dự án Astral City") (v)	952.623.385.649	624.315.412.280
Dự án The EverRich 3 (vi)	876.296.187.469	876.296.187.469
Dự án Trần Phú Đà Nẵng (vii)	629.978.665.304	-
Dự án Khu dân cư làng nghề và Trung tâm Xã Hàm Ninh (viii)	399.577.452.859	398.957.896.396
Dự án KĐT DL Sinh thái Nhơn Hội (ix)	393.138.105.047	1.473.833.872.177
Dự án số 1 Ngô Mây (x)	143.271.882.975	133.451.877.454
Dự án KDC kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh (xi)	43.495.567.806	41.211.143.070
Dự án Phát Đạt Bàu Cả (xii)	21.956.378.388	25.530.072.475
Dự án khác	163.574.521.344	165.285.775.233
TỔNG CỘNG	12.191.564.026.158	9.330.555.534.275

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

(i) Dự án The EverRich 2

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

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

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

Dự án này tọa lạc tại Tỉnh lộ 44A, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng dự án, tiền bồi thường đất, tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng.

(iii) Dự án Bình Dương Tower

Dự án này tọa lạc tại Khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát và chi phí xây dựng khác.

(iv) Dự án Phước Hải

Dự án này tọa lạc tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng dự án và chi phí xây dựng khác.

(v) Dự án TTTM và căn hộ cao cấp Bình Dương ("dự án Astral City")

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

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

(vi) Dự án The EverRich 3

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

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

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

(vii) Dự án Trần Phú Đà Nẵng

Dự án này tọa lạc tại số 223 – 225 Trần Phú, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng dự án, chi phí chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng khác.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(viii) Dự án Khu Dân cư làng nghề và Trung tâm Xã Hàm Ninh

Dự án này tọa lạc tại xã Hàm Ninh, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng.

(ix) Dự án Khu Đô Thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội

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

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

(x) Dự án Số 1 Ngô Mây

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

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

(xi) Dự án KDC kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh

Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tọa lạc tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, Tỉnh Bình Định. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát đầu tư và phát triển dự án.

(xii) Dự án Phát Đạt Bàu Cả

Dự án này là dự án Khu dân cư Phát Đạt Bàu Cả tọa lạc tại Phường Lê Hồng Phong và Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi. Dự án này đang trong giai đoạn bàn giao nền đất và sang tên chủ quyền cho khách hàng.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	5.578.157.137	4.699.725.667
Công cụ, dụng cụ	3.941.043.423	649.309.740
Phí bảo hiểm	832.478.796	624.185.572
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	540.011.588	2.396.976.753
Khác	264.623.330	1.029.253.602
Dài hạn	1.085.254.424.114	964.520.684.604
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
Chi phí hoa hồng, môi giới	136.807.998.960	20.763.679.587
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	6.913.323.286	4.979.719.223
Phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
Chi phí cải tạo văn phòng	2.581.191.570	5.703.519.522
Khác	11.744.732.058	5.866.588.032
TỔNG CỘNG	1.090.832.581.251	969.220.410.271

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND			
	<i>Nhà cửa vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	34.020.488.862	7.072.475.613	28.452.034.286	69.544.998.761
Mua mới	-	72.328.000	5.400.054.547	5.472.382.547
Tăng do hợp nhất	105.043.636.364	623.150.000	-	105.666.786.364
Thanh lý	-	(1.294.765.249)	(100.000.000)	(1.394.765.249)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>139.064.125.226</u>	<u>6.473.188.364</u>	<u>33.752.088.833</u>	<u>179.289.402.423</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	5.727.980.430	2.839.046.909	6.546.271.194	15.113.298.533
Giá trị khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(18.349.476.269)	(4.642.594.870)	(12.876.676.147)	(35.868.747.286)
Khấu hao trong kỳ	(1.850.917.847)	(905.371.869)	(4.668.037.801)	(7.424.327.517)
Tăng do hợp nhất	(7.259.682.413)	(192.137.892)	-	(7.451.820.305)
Thanh lý	-	1.294.765.249	100.000.000	1.394.765.249
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>(27.460.076.529)</u>	<u>(4.445.339.382)</u>	<u>(17.444.713.948)</u>	<u>(49.350.129.859)</u>
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>15.671.012.593</u>	<u>2.429.880.743</u>	<u>15.575.358.139</u>	<u>33.676.251.475</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>111.604.048.697</u>	<u>2.027.848.982</u>	<u>16.307.374.885</u>	<u>129.939.272.564</u>

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	3.357.367.536
Mua mới	10.087.356.560
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>13.444.724.096</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	3.357.367.536
Giá trị hao mòn lũy kế	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(2.956.401.880)
Hao mòn trong kỳ	(577.265.656)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>(3.533.667.536)</u>
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	400.965.656
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>9.911.056.560</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020			
và ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>7.306.972.991</u>	<u>68.357.297.281</u>	<u>75.664.270.272</u>
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	-	(6.272.486.080)	(6.272.486.080)
Khấu hao trong kỳ	-	(1.536.119.040)	(1.536.119.040)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>-</u>	<u>(7.808.605.120)</u>	<u>(7.808.605.120)</u>
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>7.306.972.991</u>	<u>62.084.811.201</u>	<u>69.391.784.192</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>7.306.972.991</u>	<u>60.548.692.161</u>	<u>67.855.665.152</u>

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, dựa trên tình hình khai thác thực tế, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Dự án Tòa nhà văn phòng Công ty 39 Phạm Ngọc Thạch	456.678.769.440	424.892.553.707
Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu Cổ đại tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh	401.369.482.714	376.814.929.277
Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng	76.348.982.991	75.252.925.173
Dự án Bệnh viện chấn thương chỉnh hình	7.976.940.104	7.976.940.104
Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP-SAP)	7.492.991.000	11.040.986.310
Khác	<u>10.484.562.422</u>	<u>2.198.101.364</u>
TỔNG CỘNG	<u>960.351.728.671</u>	<u>898.176.435.935</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

15. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	%	Số tiền VND	%	Số tiền VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI (i)	49,00	1.117.086.677.595	49,00	1.092.700.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP (ii)	49,00	9.531.000.000	49,00	6.067.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	-		36,40	635.182.000.000
TỔNG CỘNG		1.126.617.677.595		1.733.949.000.000

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

BĐS BIDICI được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101576855 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 16 tháng 10 năm 2020. BĐS BIDICI có trụ sở chính đăng ký tại số 01 Ngõ Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, TP Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BĐS BIDICI là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Theo GCNĐKKD số 4101576855 thay đổi lần thứ 02 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp ngày 16 tháng 7 năm 2021, vốn điều lệ của BĐS BIDICI là 2.280.000.000.000 VND.

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

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

PĐP là công ty TNHH hai thành viên trở lên được thành lập theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở KHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018. Trụ sở chính đăng ký của PĐP tọa lạc tại số tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công trình 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.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	147.769.187.984	288.279.900.889
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng	58.826.474.002	165.122.193.621
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	24.306.050.766	31.336.050.766
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	13.031.618.616	30.298.070.520
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	12.953.451.308	13.074.589.917
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	8.709.191.415	5.837.593.182
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	9.302.067.669	11.636.067.669
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây dựng Giao thông T&T	9.958.539.100	20.388.979.200
Khác	10.681.795.108	10.586.356.014
Dài hạn	274.000.000.000	-
Ông Phạm Ngọc Dũng	274.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	421.769.187.984	288.279.900.889

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư này thể hiện số tiền Công ty nhận ứng trước từ các khách hàng theo các hợp đồng mua bán của Dự án Khu đô thị Sinh thái Nhơn Hội, Dự án Phát Đạt Bàu Cáp, Dự án Astral City và Dự án The EverRich Infinity.

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội	1.159.036.810.800	593.402.049.007
Dự án Astral City	519.100.000.000	-
Khác	13.710.383.390	26.592.959.218
TỔNG CỘNG	<u>1.691.847.194.190</u>	<u>619.995.008.225</u>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải nộp	281.643.194.901	489.894.325.264
Thuế thu nhập doanh nghiệp	265.658.879.411	314.543.642.672
Thuế giá trị gia tăng	12.528.701.711	172.345.363.638
Thuế thu nhập cá nhân	2.343.219.114	2.856.880.597
Thuế khác	1.112.394.665	148.438.357
Phải thu	90.471.315.900	11.975.490.978
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	11.933.726.752	170.656.053
Thuế giá trị gia tăng	78.537.589.148	11.804.834.925
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>191.171.879.001</u>	<u>477.918.834.286</u>

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí lãi vay	51.546.090.401	70.161.180.594
Chi phí xây dựng	36.000.000.000	3.870.537.650
Chi phí khác	10.708.305.126	4.174.133.557
TỔNG CỘNG	<u>98.254.395.527</u>	<u>78.205.851.801</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	5.671.500.780.282	1.480.519.543.789
HĐHTĐT - Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (i)	5.547.433.656.616	-
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	99.650.000.000	287.256.500.000
HĐHTĐT - Dự án Khu đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội (ii)	20.076.786.290	75.649.786.290
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	-	1.096.250.000.000
Khác	4.340.337.376	21.363.257.499
Dài hạn	782.100.000.000	5.551.706.991.616
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	782.100.000.000	-
HĐHTĐT - Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (i)	-	5.547.433.656.616
Khác	-	4.273.335.000
TỔNG CỘNG	<u>6.453.600.780.282</u>	<u>7.032.226.535.405</u>

(i) Vào ngày 10 tháng 12 năm 2018, Công ty đã ký kết HĐHTĐT với Công ty TNHH Đầu Tư Big Gain liên quan đến việc phát triển Dự án The EverRich 2 tọa lạc tại số 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày 10 tháng 12 năm 2018, Công ty đã ký kết HĐHTĐT với Công ty TNHH Dynamic Innovation liên quan đến việc phát triển Dự án The EverRich 3 tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Công ty đã ký Thỏa thuận góp vốn với các cá nhân về việc góp vốn đầu tư để thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị tại các Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

21. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Tăng	Giảm	Phân loại lại	Tăng do hợp nhất	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	1.413.560.061.129	781.717.788.871	(1.416.427.850.000)	28.000.000.000	-	806.850.000.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	334.152.850.000	150.000.000.000	(334.652.850.000)	28.000.000.000	-	177.500.000.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.2)	457.632.211.129	231.717.788.871	(460.000.000.000)	-	-	229.350.000.000
Vay bên khác (Thuyết minh số 21.3)	621.775.000.000	400.000.000.000	(621.775.000.000)	-	-	400.000.000.000
Dài hạn	485.244.818.638	2.329.349.973.034	(450.000.000.000)	(28.000.000.000)	283.500.000.000	2.620.094.791.672
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	238.000.000.000	-	-	(28.000.000.000)	283.500.000.000	493.500.000.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.2)	247.244.818.638	2.329.349.973.034	(450.000.000.000)	-	-	2.126.594.791.672
TỔNG CỘNG	1.898.804.879.767	3.111.067.761.905	(1.866.427.850.000)	-	283.500.000.000	3.426.944.791.672

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
-----------	---------------------------	----------------	----------	----------------	-------------------

VND

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh

Khoản vay 1	238.000.000.000	Ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	149.500.000.000	Ngày 15 tháng 9 năm 2022	Thanh toán phí nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty con	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	8.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đà Nẵng

Khoản vay 1	283.500.000.000	Ngày 17 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 24 tháng + 3,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng
-------------	-----------------	--------------------------	--	--	--

TỔNG CỘNG 671.000.000.000

Trong đó:

Ngắn hạn	177.500.000.000
Dài hạn	493.500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Trái phiếu phát hành

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu phát hành lần 1 năm 2021	397.833.333.337	Ngày 02 tháng 2 năm 2023	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	13	17.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu phát hành lần 2 năm 2021	148.933.333.336	Ngày 28 tháng 4 năm 2023	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	13	5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu phát hành lần 3 năm 2021	129.066.666.664	Ngày 07 tháng 5 năm 2023	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	13	4.400.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu phát hành lần 4 năm 2021	229.350.000.000	Ngày 06 tháng 7 năm 2022	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	13	6.745.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu phát hành lần 5 năm 2021	198.363.541.670	Ngày 11 tháng 8 năm 2023	Tài trợ các dự án của các công ty con	13	6.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu phát hành lần 6 năm 2021	267.562.499.999	Ngày 24 tháng 9 năm 2023	Tài trợ các dự án của các công ty con	13	8.800.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu phát hành lần 7 năm 2021	471.817.708.333	Ngày 02 tháng 12 năm 2023	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	12	13.700.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu phát hành lần 8 năm 2021	294.250.000.000	Ngày 08 tháng 12 năm 2023	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	12	6.400.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu phát hành lần 9 năm 2021	147.867.708.333	Ngày 16 tháng 12 năm 2023	Tài trợ các dự án của các công ty con	12	4.250.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu phát hành lần 10 năm 2021	70.900.000.000	Ngày 23 tháng 12 năm 2023	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	12	10.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
TỔNG CỘNG	<u>2.355.944.791.672</u>				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Ngắn hạn</i>	<i>229.350.000.000</i>				
<i>Dài hạn</i>	<i>2.126.594.791.672</i>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

21. **VAY (tiếp theo)**

21.3 **Vay bên khác**

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty Tài Chính TNHH MTV Mirae Asset (Việt Nam)					
Khoản vay 1	100.000.000.000 VND	Ngày 25 tháng 05 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	11	5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	100.000.000.000 VND	Ngày 27 tháng 10 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	7,5	4.600.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 3	120.000.000.000 VND	Ngày 23 tháng 11 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	10,5	4.400.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 4	80.000.000.000 VND	Ngày 28 tháng 12 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	10,5	2.700.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
TỔNG CỘNG	<u>400.000.000.000</u>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 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>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2020					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	3.276.579.720.000	11.680.300.000	137.513.584.076	871.304.238.377	4.297.077.842.453
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	1.220.323.637.643	1.220.323.637.643
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)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	685.119.250.000	-	-	(685.119.250.000)	-
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	(393.189.566.400)	(393.189.566.400)
Thù lao HĐQT	-	-	-	(5.260.000.000)	(5.260.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	3.961.698.970.000	11.680.300.000	155.013.584.076	973.918.145.839	5.102.310.999.915
Ngày 31 tháng 12 năm 2021					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	3.961.698.970.000	11.680.300.000	155.013.584.076	973.918.145.839	5.102.310.999.915
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	1.865.003.864.267	1.865.003.864.267
Phân phối lợi nhuận	-	-	24.400.000.000	(24.400.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(24.400.000.000)	(24.400.000.000)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	906.020.190.000	-	-	(906.020.190.000)	-
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-	120.000.000.000
Thù lao HĐQT	-	-	-	(15.860.000.000)	(15.860.000.000)
Mua thêm cổ phần của công ty con	-	-	-	6.951.254.674	6.951.254.674
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2021	4.927.719.160.000	71.680.300.000	179.413.584.076	1.875.193.074.780	7.054.006.118.856

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	492.771.916	396.169.897
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	492.771.916	396.169.897
Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.		

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

VND

	Quý IV năm 2021	Quý IV năm 2020
Doanh thu chuyển nhượng đất	1.213.415.207.965	1.395.265.189.731
Doanh thu chuyển nhượng hàng hóa BĐS	2.995.000.000	3.480.000.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.418.458.091	14.751.006.565
TỔNG CỘNG	1.228.828.666.056	1.413.496.196.296

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Quý IV năm 2021	Quý IV năm 2020
Giá vốn chuyển nhượng đất	99.699.887.148	679.544.914.941
Giá vốn chuyển nhượng hàng hóa BĐS	493.150.620	575.342.390
Giá vốn cung cấp dịch vụ	11.804.404.311	12.280.899.478
TỔNG CỘNG	111.997.442.079	692.401.156.809

25. DOANH THU VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Quý IV năm 2021	Quý IV năm 2020
Doanh thu tài chính	2.546.816.867	3.863.052.310
Lãi tiền gửi	2.546.816.867	2.963.052.310
Khác	-	900.000.000
Chi phí tài chính	73.176.762.212	13.984.035.862
Chi phí lãi vay	70.850.720.543	13.321.219.179
Chi phí phát hành trái phiếu	2.326.041.669	662.816.683

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

VND

	Quý IV năm 2021	Quý IV năm 2020
Chi phí bán hàng	4.763.005.525	27.107.120.746
Chi phí lương	1.504.645.323	1.577.859.608
Chi phí môi giới	155.770.250	22.079.978.255
Chi phí Marketing, Quảng bá thương hiệu	2.903.022.297	2.794.145.822
Chi phí khác	199.567.655	655.137.061
Chi phí quản lý doanh nghiệp	77.409.560.849	46.280.510.710
Chi phí lương	38.573.848.909	22.488.896.190
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.257.425.150	1.006.472.039
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.029.202.333	16.421.501.600
Chi phí khác	7.549.084.457	6.363.640.881
TỔNG CỘNG	82.172.566.374	73.387.631.456

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

27. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Quý IV năm 2021	Quý IV năm 2020
Thu nhập khác	148.046.504	24.228.682
Thu nhập khác	148.046.504	24.228.682
Chi phí khác	16.858.366.560	313.052.772
Chi phí phát triển dự án	9.013.183.787	-
Chi phí khác	7.845.182.773	313.052.772

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Báo cáo thuế của Công ty và công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2021 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ kế toán hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2021 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ kế toán khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty và công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là bảng đối chiếu giữa thu nhập chịu thuế và lợi nhuận kế toán trước thuế được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2021:

	VND	
	Quý IV năm 2021	Quý IV năm 2020
Lợi nhuận kế toán trước thuế	947.205.069.797	637.297.600.389
Lỗi từ hoạt động kinh doanh bất động sản kỳ trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính sau chuyển lỗ	947.205.069.797	637.297.600.389
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	195.736.619.012	134.673.501.542
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	255.224.533.888	196.860.639.940
Thuế TNDN phải nộp trong kỳ	195.736.619.012	134.673.501.542
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(197.236.000.241)	(17.161.154.863)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	253.725.152.659	314.372.986.619
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</i>	<i>265.658.879.411</i>	<i>314.543.642.672</i>
<i>Thuế TNDN phải thu cuối kỳ</i>	<i>(11.933.726.752)</i>	<i>(170.656.053)</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

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

			VND
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý IV năm 2021</i>
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng công trình PĐP	Công ty liên kết	Góp vốn	773.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan	Phí dịch vụ tư vấn	397.500.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thương Mại Dịch Vụ AKYN	Bên liên quan	Thu hồi khoản đầu tư	10.000.000.000
		Cung cấp dịch vụ	375.000.000
Bà Trần Thị Hương	Phó chủ tịch HĐQT	Thu tiền mua cổ phiếu ESOP	20.794.000.000
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó chủ tịch HĐQT	Thu tiền mua cổ phiếu ESOP	6.000.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Thu tiền mua cổ phiếu ESOP	12.000.000.000
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	Thu tiền mua cổ phiếu ESOP	2.000.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu ESOP	35.672.000.000
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu ESOP	2.600.000.000
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu ESOP	1.600.000.000
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền mua cổ phiếu ESOP	1.600.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i> <i>Ngày 31 tháng 12</i> <i>năm 2021</i>
Phải thu dài hạn của khách hàng			
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV AKYN	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần Cung cấp dịch vụ	50.000.000.000 412.500.000
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV AKYN	Bên liên quan	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	10.000.000.000
Phải thu dài hạn khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV AKYN	Bên liên quan	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	30.000.000.000
Phải trả ngắn hạn khác			
Bà Trần Thị Hương	Phó chủ tịch HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000
Phải trả dài hạn khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền	782.100.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2021 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Quý IV - 2021	Quý IV - 2020
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	1.893.036.437	2.046.581.733
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch	1.899.373.361	1.345.476.923
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	120.000.000	133.826.222
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	120.000.000	138.601.333
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	1.385.736.438	1.541.452.769
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	574.035.598	515.875.714
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc	662.307.693	-
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	691.615.385	-
TỔNG CỘNG		7.826.104.912	6.201.814.694

29. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, chi tiết các khoản cam kết đầu tư của Công ty như sau:

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Cam kết xây dựng các dự án	7.828.902.815.259	698.453.825.967
Cam kết góp vốn	337.581.000.000	285.763.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc</i>	200.112.000.000	144.000.000.000
<i>Công ty TNHH Đầu tư XD Công trình PDP</i>	137.469.000.000	141.763.000.000
TỔNG CỘNG	8.166.483.815.259	984.216.825.967

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

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





Võ Hoàng Tú
Người lập

Nguyễn Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2022