

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT

Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc

Và

Các báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2019

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

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 - 33

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

11 tháng 12 năm 2004

16 tháng 11 năm 2005

11 tháng 07 năm 2006

19 tháng 12 năm 2006

23 tháng 04 năm 2007

24 tháng 05 năm 2007

29 tháng 11 năm 2007

23 tháng 01 năm 2008

29 tháng 02 năm 2008

29 tháng 06 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

Điều chỉnh lần 12

Điều chỉnh lần 13

Điều chỉnh lần 14

Điều chỉnh lần 15

Điều chỉnh lần 16

Điều chỉnh lần 17

Điều chỉnh lần 18

Điều chỉnh lần 19

Điều chỉnh lần 20

Điều chỉnh lần 21

Điều chỉnh lần 22

Điều chỉnh lần 23

Điều chỉnh lần 24

Điều chỉnh lần 25

Điều chỉnh lần 26

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

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 số 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

BAN KIỂM SOÁT

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/ ĐHĐCĐ-NQ.2019 ngày 30 tháng 3 năm 2019, thành lập Ban Kiểm toán Nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị và miễn nhiệm Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2018-2023.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo Quý IV - 2019 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là Ông Nguyễn Văn Đạt.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2019 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 2019.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019

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 - 2019 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 - 2019; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2019 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 - 2019 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 - 2019 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất Quý IV - 2019 của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2019 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý IV - 2019 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:



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 1 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.781.388.582.189	8.050.298.505.590
110	I. Tiền	4	646.327.404.464	189.341.108.610
111	1. Tiền		646.327.404.464	189.341.108.610
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.729.519.506.303	1.987.986.155.701
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	819.403.585.316	877.410.270.588
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	755.175.650.677	759.480.588.629
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	158.048.756.336	354.908.379.358
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(3.108.486.026)	(3.813.082.874)
140	III. Hàng tồn kho	8	7.397.337.358.797	5.865.813.659.699
141	1. Hàng tồn kho		7.397.337.358.797	5.865.813.659.699
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		8.204.312.625	7.157.581.580
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	2.535.665.201	3.227.850.322
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	3.022.335.504	249.242.268
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	2.642.764.611	3.680.488.990
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		3.547.309	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.206.131.612.564	3.007.127.704.904
210	I. Phải thu dài hạn		1.566.429.244.555	1.218.785.810.900
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	100.000.000.000	136.493.450.000
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	6	-	-
216	3. Phải thu dài hạn khác	7	1.466.429.244.555	1.082.292.360.900
220	II. Tài sản cố định		17.573.105.541	10.533.573.446
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	16.528.118.651	8.670.954.220
222	Nguyên giá		27.710.898.627	16.207.907.380
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.182.779.976)	(7.536.953.160)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	1.044.986.890	1.862.619.226
228	Nguyên giá		3.171.378.036	3.171.378.036
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.126.391.146)	(1.308.758.810)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	75.415.499.883	81.803.718.760
231	1. Nguyên giá		82.664.270.272	85.069.855.272
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(7.248.770.389)	(3.266.136.512)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.507.815.906.789	772.508.407.217
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.507.815.906.789	772.508.407.217
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		5.502.000.000	-
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14	2.692.000.000	-
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.810.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.033.395.855.796	923.496.194.581
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	1.033.362.960.251	923.019.095.140
262	4. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		32.895.545	477.099.441
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		13.987.520.194.753	11.057.426.210.494

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		9.620.267.230.829	7.545.800.025.971
310	I. Nợ ngắn hạn		3.116.462.563.213	791.983.019.355
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	285.118.338.771	312.970.270.795
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	615.912.551.354	10.173.673.983
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	178.409.678.319	106.085.585.958
314	4. Phải trả người lao động		4.531.081.501	4.723.195.905
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	146.152.534.073	78.224.554.568
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	660.243.944.291	266.522.206.379
320	7. Vay ngắn hạn	20	1.219.502.366.381	-
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.592.068.523	13.283.531.767
330	II. Nợ dài hạn		6.503.804.667.616	6.753.817.006.616
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	-	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	5.547.433.656.616	6.753.817.006.616
338	3. Vay dài hạn	20	956.371.011.000	-
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.367.252.963.924	3.511.626.184.523
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	4.367.252.963.924	3.511.626.184.523
411	1. Vốn cổ phần		3.276.579.720.000	2.663.890.070.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		11.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		137.513.584.076	124.713.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		869.564.072.922	645.866.230.447
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		8.779.143.344	4.597.533.421
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		860.784.929.578	641.268.697.026
429	5. Lợi ích cổ đông thiểu số		71.915.286.926	65.476.000.000
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		13.987.520.194.753	11.057.426.210.494

Võ Văn Giáp
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng



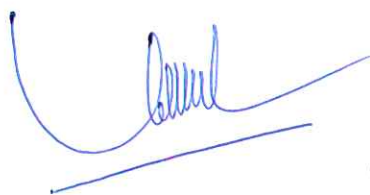
Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 1 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019

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
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	1.036.163.026.535	1.699.436.335.486	3.400.186.013.955	2.147.709.342.141
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(358.722.273.964)	(1.299.785.505.649)	(2.082.297.005.973)	(1.466.558.349.018)
20	3. Lợi nhuận gộp		677.440.752.571	399.650.829.837	1.317.889.007.982	681.150.993.123
21	4. Doanh thu tài chính	24	3.315.393.129	2.233.547.059	6.693.033.158	4.553.157.729
22	5. Chi phí tài chính	24	(4.923.963.657)	-	(4.924.377.252)	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-	-	-
24	6. Chi phí bán hàng	25	(55.387.976.332)	(10.622.925.295)	(124.034.028.139)	(41.308.040.594)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(27.741.269.177)	(25.428.204.759)	(93.109.228.257)	(80.054.505.689)
26	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết		-	-	-	-
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		592.702.936.534	365.833.246.842	1.102.514.407.492	564.341.604.569
31	12. Thu nhập khác	26	4.113.000.925	5.384.569.873	6.537.776.065	198.454.186.942
32	13. Chi phí khác	26	(3.431.895.425)	(2.242.164.293)	(5.916.697.456)	(4.718.208.025)
40	14. Lợi nhuận khác		681.105.500	3.142.405.580	621.078.609	193.735.978.917
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		593.384.042.034	368.975.652.422	1.103.135.486.101	758.077.583.486
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	(122.864.413.633)	(71.255.194.000)	(230.288.146.080)	(114.724.540.728)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	32.895.545	(444.203.896)	(36.345.732)
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế		470.519.628.401	297.753.353.967	872.403.136.125	643.316.697.026
	Phân bổ cho:					
61	18.1. Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		470.514.091.729	297.753.353.967	872.398.578.694	643.316.697.026
62	18.2. Lợi ích của các cổ đông thiểu số		5.536.672	-	4.557.431	-
70	19. Lãi trên cổ phiếu		1.429	1.344	2.592	2.287



Võ Văn Giáp
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 1 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

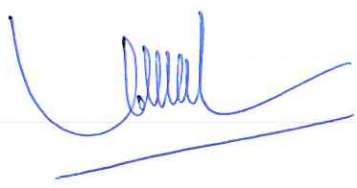
VND

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		593.384.042.034	368.975.652.422
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Hao mòn	10.11.12	4.140.547.893	1.075.225.416
03	Trích lập dự phòng		-	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.315.393.129)	(2.233.547.059)
06	Chi phí lãi vay		-	-
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		594.209.196.798	367.817.330.779
09	Tăng (giảm) các khoản phải thu		(126.333.514.119)	530.737.391.411
10	Tăng hàng tồn kho		(679.879.638.871)	(112.253.805.118)
11	Tăng các khoản phải trả		1.143.939.065.783	305.242.115.571
12	Giảm (Tăng) chi phí trả trước		(33.901.964.874)	15.050.332.344
14	Tiền lãi vay đã trả		(31.768.302.644)	(32.511.245.201)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27	(35.851.646.300)	(5.638.127.029)
16	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		-	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.046.945.017)	(2.295.583.532)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		826.366.250.756	1.066.148.409.225
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(721.875.555.879)	8.754.152.236
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	119.059.556.440
23	Đầu tư tài chính ngắn hạn		(2.810.000.000)	-
26	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(738.000.000)	-
28	Lãi tiền gửi nhận được		3.315.393.129	2.233.547.059
29	Lợi ích cổ đông thiểu số, lợi thế thương mại và phụ trội hợp nhất		6.434.729.495	-
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		(715.673.433.255)	130.047.255.735
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		565.288.690.643	5.980.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(260.000.000.000)	(1.056.991.706.980)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		313.141.626.000	(1.051.011.706.980)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV - Năm nay	Quý IV - Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		415.981.508.144	145.183.957.980
60	Tiền đầu kỳ		230.345.896.320	44.157.150.630
70	Tiền cuối kỳ	4	646.327.404.464	189.341.108.610



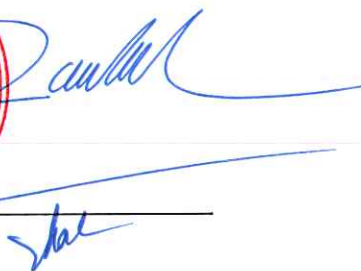
Võ Văn Giáp
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc



Ngày 20 tháng 1 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

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 tại 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, phường Phú Thuận, Quận 7, 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 2019 là 195 (ngày 31 tháng 12 năm 2018:190).

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Công ty có bốn (06) công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2019 của Nhóm Công ty, cụ thể:

- **Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát Đạt ("Đầu tư Phát Đạt")**

Đầu tư Phát Đạt là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313241765 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 5 năm 2015 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó, Đầu tư Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại số 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Phát Đạt là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuê chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 100% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

- **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 04 năm 2011 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Tổ 17, Lô C, khu tái định cư, khu phố 5, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là Xây dựng nhà các loại, xây dựng chuyên dụng, xây dựng công trình công ích, kinh doanh và môi giới bất động sản.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 271/16 An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 80% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

- **Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Phú Hưng ("Phú Hưng")**

Phú Hưng là công ty TNHH hai thành viên trở lên được thành lập theo GCNĐKKD số 0313558191 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 12 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của Phú Hưng tọa lạc tại số 30 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của Phú Hưng là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 26 tháng 04 năm 2018, Phú Hưng nhận được GCNĐKDN điều chỉnh do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc chuyển đổi hình thức kinh doanh của Phú Hưng từ công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 100% 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 13700902915 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 29 tháng 04 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, Thị xã 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 - 2019 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

- 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 94% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con 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 - 2019 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 - 2019 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 - 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2019 và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý IV - 2019 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 - 2019 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là đồng Việt Nam (“VND”).

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2019 bao gồm các báo cáo tài chính Quý IV - 2019 của Công ty mẹ và công ty con kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính Quý IV - 2019 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 - 2019 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 - 2019 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 - 2019.

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

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất vô thời hạn và có thời hạn;
- Chi phí xây dựng; và
- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV - 2019 và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2019 đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

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 - 2019.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu 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 - 2019 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 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2019 khi phát sinh.

3.6 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:

Máy móc, thiết bị	3 – 8 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 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 năm
Quyền sử dụng đất	49 năm

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 - 2019.

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.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

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 hao mòn khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào hoạt động.

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.

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.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2019. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích không quá 10 năm.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các 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 các công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. 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 Quý IV - 2019 theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của 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 khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2019 phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của quỹ dự trữ được ghi nhận vào 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 cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với báo cáo tài chính 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.

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 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt 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 và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

Cổ tức

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi Hội đồng Quản trị của Công ty và được phân loại như một khoản phân phối từ lợi nhuận sau thuế 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.

3.15 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.

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:

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán căn hộ

Đối với các căn hộ mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến căn hộ đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc bàn giao căn hộ hoặc khi quá hạn 07 ngày kể từ ngày Thông báo bàn giao căn hộ.

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

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng hoặc khi quá hạn 07 ngày kể từ ngày Thông báo bàn giao lô đất.

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

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành

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

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

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

Thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế TNDN 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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế TNDN 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 TNDN 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 TNDN hoãn lại được sử dụng.

Các tài sản thuế TNDN 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 TNDN hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán 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.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế TNDN hiện hành với thuế TNDN hiện hành phải nộp và các tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế TNDN được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế TNDN hiện hành phải trả và tài sản thuế TNDN hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế TNDN hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế TNDN hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

4. TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	136.492.947	112.809.853
Tiền gửi ngân hàng	646.190.911.517	189.228.298.757
TỔNG CỘNG	<u>646.327.404.464</u>	<u>189.341.108.610</u>

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	819.403.585.316	877.410.270.588
Công ty CP ĐT TMDV AKYN (Tên cũ: Công ty CP Đầu tư TMDV T.A.M)	63.832.357.744	77.089.172.092
Công ty CP DV Quản Lý Toàn Tâm	21.228.032.000	4.785.609.500
Công ty CP TV-XD TM Thiên Minh	344.738.890.572	419.425.589.072
Công ty CP Đầu Tư Phú Mỹ Hưng (Tên cũ: Công ty CP ĐT PT Vĩnh Hội)	24.200.000.000	24.200.000.000
Công ty CP KD Bất động sản Minh Hoàng	26.602.528.970	25.135.776.394
Công ty TNHH Đầu Tư Big Gain	-	13.951.350.000
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	157.852.595.000	-
Đoàn Thị Tráng	15.000.000.000	32.648.000.000
Phạm Thanh Điền	31.000.000.000	71.000.000.000
Khách hàng khác	134.949.181.030	209.174.773.530
Dài hạn	100.000.000.000	136.493.450.000
Công ty CP ĐT TMDV AKYN (Tên cũ: Công ty CP ĐT TMDV T.A.M)	100.000.000.000	117.000.000.000
Công ty CP DV Quản Lý Toàn Tâm	-	19.493.450.000
TỔNG CỘNG	<u>919.403.585.316</u>	<u>1.013.903.720.588</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(3.108.486.026)</u>	<u>(3.813.082.874)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>916.295.099.290</u>	<u>1.010.090.637.714</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	755.175.650.677	759.480.588.629
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	178.099.623.590	174.188.023.851
Công ty Cổ Phần Địa ốc Tam Bình	-	200.000.000.000
Công ty Cổ Phần Địa ốc Tân Hoàng	-	223.000.000.000
Cty TNHH XD -TM - DV Toàn Thuận Phát	55.447.431.870	62.576.147.735
Công ty Cổ Phần Đức Khải	70.228.366.367	67.051.706.000
Cty CP Đầu tư và Phát triển hạ tầng 620	361.572.995.000	-
Nguyễn Thị Mỹ Duyên	54.000.000.000	-
Khác	35.827.233.850	32.664.711.043
Dài hạn	-	-
TỔNG CỘNG	755.175.650.677	759.480.588.629

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	158.048.756.336	354.908.379.358
Trung Tâm Dịch Vụ Đấu Giá Tài Sản	-	132.400.000.000
Công ty CP Kinh Doanh BĐS Minh Hoàng	17.660.000.000	50.000.000.000
Công ty CP TM VTB Trường Phát Lộc	75.000.000.000	80.000.000.000
Ký cược ký quỹ	6.372.484.000	6.600.000.000
Khác	59.016.272.336	85.908.379.358
Dài hạn	1.466.429.244.555	1.082.292.360.900
Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	-	9.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc (<i>Thuyết minh 28</i>) (i)	126.400.000.000	126.400.000.000
Công ty CP Đầu tư TMDV AKYN (Tên cũ: Công ty CP ĐT TMDV T.A.M) (ii)	100.939.751.900	100.939.751.900
Công ty CP KD BĐS Minh Hoàng (iii)	361.400.000.000	361.400.000.000
Công ty CP Đoàn ánh Dương Phú Quốc (iv)	416.000.000.000	446.000.000.000
Công ty CP Địa ốc Tam Bình (v)	200.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Địa ốc Tân Hoàng (v)	223.000.000.000	-
Ban Quản lý khu kinh tế Phú Quốc	38.548.000.000	38.548.000.000
Khác	141.492.655	4.609.000
TỔNG CỘNG	1.624.478.000.891	1.437.200.740.258

(i) Vào ngày 10 tháng 11 năm 2015, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư ("BCC") có thời hạn 3 năm với Công ty Cổ phần Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") liên quan đến việc phát triển dự án tọa lạc tại địa chỉ 132 Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo BCC, 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 50.000.000.000 VND lợi nhuận được chia, còn phải thu 126.400.000.000 VND vốn góp và 75.000.000.000 VND lợi nhuận được chia.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(ii) Vào ngày 12 tháng 04 năm 2016, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư ("BCC") và phụ lục có thời hạn 3 năm với Công ty CP Đầu Tư TM DV AKYN (Tên cũ là: Công ty CP Đầu tư TMDV T.A.M) 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 BCC, 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 trước thời hạn. Theo đó, Công ty giao toàn quyền phát triển dự án 239 Cách Mạng Tháng 8 cho Công ty 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 100.939.751.900 VND vốn góp.

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

Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, Công ty đã nhận 47.340.000.000 VND lợi nhuận được chia, còn phải thu 361.400.000.000 VND vốn góp và 17.660.000.000 VND lợi nhuận được chia.

(iv) 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, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang với tổng giá trị là 1.727.000.000.000 VND và sẽ nhận được lợi nhuận từ kết quả hoạt động kinh doanh dự án theo tỷ lệ vốn tham gia.

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã thu hồi 60.000.000.000 VND, vốn góp theo HĐHTĐT là 416.000.000.000 VND.

(v) Vào ngày 12 tháng 07 năm 2017, Công ty ký Hợp đồng hợp tác đầu tư ("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, Tp.Hồ Chí Minh. Công ty đã thực hiện góp vốn vào Tam Bình số tiền là 200.000.000.000, góp vốn vào Tân Hoàng số tiền là 223.000.000.000 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 443.000.000.000 VND vốn góp.

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bất động sản (*)	7.386.427.190.948	5.865.341.180.580
Hàng hóa	10.910.167.849	472.479.119
TỔNG CỘNG	<u>7.397.337.358.797</u>	<u>5.865.813.659.699</u>

(*) 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:

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Dự án The EverRich 2 (River City) (i)	3.597.766.841.597	3.593.255.243.078
Dự án The EverRich 3 (ii)	875.636.079.563	2.051.827.016.256
Dự án KĐT DL Sinh Thái Nhơn Hội (iii)	2.793.414.785.886	-
Dự án Phát Đạt Bàu Cả (iv)	37.603.106.026	98.559.426.839
Dự án Trung tâm TĐTT ĐDP (v)	75.134.195.647	72.633.584.240
Dự án khác	6.872.182.229	49.065.910.167
TỔNG CỘNG	<u>7.386.427.190.948</u>	<u>5.865.341.180.580</u>

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. Dự án The EverRich 2 đã xây dựng xong phần móng cọc Block A, B, C, D.

Vào ngày 8 tháng 2 năm 2018, Công ty đã ký biên bản thanh lý các HĐHTKD với Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI và Công ty Phú Hưng liên quan đến việc hợp tác đầu tư để xây dựng và quản lý kinh doanh dự án. Theo đó, Công ty có nghĩa vụ bồi thường cho CRE & AGI và Phú Hưng với số tiền lần lượt là 350.000.000.000 VND và 573.823.243.655 VND.

Công ty đã ký HĐHTĐT số 01/HĐHTĐT-E2/2017 ngày 26 tháng 12 năm 2017 và HĐHTĐT chính thức số 01/HĐHTĐT-E2/2018 ngày 10 tháng 12 năm 2018 với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain. Hiện tại, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng Dự án. Khi Dự án đáp ứng đủ các điều kiện pháp lý thì Công ty sẽ thực hiện việc chuyển nhượng theo luật định và toàn bộ giá trị hàng tồn kho liên quan đến Dự án sẽ giảm.

(ii) 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.

Công ty đã ký HĐHTĐT số 01/HĐHTĐT-E3/2017 ngày 26 tháng 12 năm 2017 và HĐHTĐT chính thức số 01/HĐHTĐT-E3/2018 ngày 10 tháng 12 năm 2018 với Công ty TNHH Dynamic Innovation. Hiện tại, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng Dự án. Khi Dự án đáp ứng đủ các điều kiện pháp lý thì Công ty sẽ thực hiện việc chuyển nhượng theo luật định và toàn bộ giá trị hàng tồn kho liên quan đến Dự án sẽ giảm.

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.

(iii) 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 Quý IV – 2019, 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 dự án.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(iv) Dự án Phát Đạt Bàu Cả

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV - 2019, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Dự án đang trong giai đoạn bàn giao nền đất và sang tên chủ quyền cho khách hàng.

(v) Dự án Trung tâm TDTT Phan Đình Phùng

Dự án này tọa lạc tại số 8, đường Võ Văn Tần, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – chuyển giao. UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã phê duyệt theo Quyết định 01/QĐ-UBND ngày 02/01/2018 v/v lựa chọn nhà đầu tư là liên doanh Tổng Công ty cổ phần Đền bù giải tỏa – Công ty CP PT BĐS Phát Đạt.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV - 2019, dự án chủ yếu bao gồm chi phí bồi thường, chi phí tư vấn, khảo sát, quản lý và bảo lãnh thực hiện dự án.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	2.535.665.201	3.227.850.322
Chi phí quảng cáo	215.387.595	685.550.772
Khác	2.320.277.606	2.542.299.550
Dài hạn	1.033.362.960.251	923.019.095.140
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (River City) (*)	923.823.243.655	915.331.115.914
Chi phí quản lý căn hộ Block C-The EverRich 2	-	3.382.434.585
Chi phí hoa hồng, môi giới	100.000.000.000	-
Chi phí quảng cáo	2.910.441.003	2.684.144.642
Khác	6.629.275.593	1.621.399.999
TỔNG CỘNG	1.035.898.625.452	926.246.945.462

(*) Đây là chi phí bồi thường cho CRE & AGI và Phú Hưng theo Biên bản Thanh lý ngày 8 tháng 2 năm 2018 (Thuyết minh số 8) để hoàn thiện một phần điều kiện pháp lý trước khi chuyển nhượng dự án.

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND		
	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	3.339.587.842	12.868.319.538	16.207.907.380
Mua trong kỳ	903.066.700	10.599.924.547	11.502.991.247
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>4.242.654.542</u>	<u>23.468.244.085</u>	<u>27.710.898.627</u>
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	2.290.743.387	3.066.637.720	5.357.381.107
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(2.651.165.204)	(4.885.787.956)	(7.536.953.160)
Hao mòn trong kỳ	(651.873.299)	(2.993.953.517)	(3.645.826.816)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>(3.303.038.503)</u>	<u>(7.879.741.473)</u>	<u>(11.182.779.976)</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	688.422.638	7.982.531.582	8.670.954.220
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>939.616.039</u>	<u>15.588.502.612</u>	<u>16.528.118.651</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	-	3.171.378.036	3.171.378.036
Mua trong kỳ	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	-	3.171.378.036	3.171.378.036
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	-	(1.308.758.810)	(1.308.758.810)
Hao mòn trong kỳ	-	(817.632.336)	(817.632.336)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	-	(2.126.391.146)	(2.126.391.146)
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	-	1.862.619.226	1.862.619.226
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	-	1.044.986.890	1.044.986.890

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	13.782.136.013	71.287.719.259	85.069.855.272
Tăng trong năm	5.274.354.545	1.725.645.455	7.000.000.000
Giảm trong năm	(6.475.163.022)	(2.930.421.978)	(9.405.585.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	12.581.327.536	68.357.297.281	82.664.270.272
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(45.360.160)	(3.220.776.352)	(3.266.136.512)
Hao mòn trong kỳ	(741.397.734)	(3.318.217.463)	(4.059.615.197)
Thanh lý trong kỳ	-	76.981.320	76.981.320
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(786.757.894)	(6.462.012.495)	(7.248.770.389)
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	13.736.775.853	68.066.942.907	81.803.718.760
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	11.794.569.642	61.895.284.786	75.415.499.883

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 1, số 968 Đường 3/2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Quyền sử dụng đất có giá trị 5.274.354.545 VND tương ứng với quyền sử dụng đất của 02 nhà xưởng tại xã Bình Hòa, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương.

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 2019. 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.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	49.223.541.734	53.732.479.734
Dự án Bệnh viện chấn thương chỉnh hình	7.976.940.104	7.171.734.009
Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Cụm CN Hàm Ninh	398.903.315.401	398.094.823.275
Xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội khu I (Khu Cổ Đại)	319.511.653.557	307.445.996.284
Dự án TTTM và căn hộ cao cấp Bình Dương	596.040.475.542	-
Dự án Tọa khu đất Số 1 Ngô Mây, Bình Định	126.992.204.750	-
Khác	9.167.775.701	6.063.373.915
TỔNG CỘNG	<u>1.507.815.906.789</u>	<u>772.508.407.217</u>

14. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	%	Số tiền	%	Số tiền
		VND		VND
Công ty TNHH ĐT Xây Dựng Công trình PĐP ("PĐP") (*)	49,00	<u>2.692.000.000</u>	49,00	-
TỔNG CỘNG		<u>2.692.000.000</u>		<u>-</u>

(*) 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 422 đường Đào Trí, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của PĐP là xây dựng, xây dựng công trình giao thông, cầu đường, kinh doanh bất động sản.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty CP Đầu Tư Phú Mỹ Hưng (Tên cũ: Công ty CP ĐT Phát Triển Vĩnh Hội)	189.322.193.621	264.925.416.441
Công ty CP TM DV Đất Mới	-	5.699.012.385
Công ty TNHH Xây Dựng Đồng Khánh	13.636.067.669	28.544.533.703
Công Ty CP Công Trình Giao Thông Sài Gòn	61.281.747.788	-
Công Ty CP DV Thương Mại Và Đầu Tư IDV	6.828.799.823	-
Công Ty CP XD Đô Thị Và Khu Công Nghiệp	2.190.065.226	-
Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)	5.837.593.182	10.837.593.182
Khác	6.021.871.462	2.963.715.084
TỔNG CỘNG	<u>285.118.338.771</u>	<u>312.970.270.795</u>

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư này thể hiện số tiền Công ty nhận ứng trước từ các khách hàng theo các hợp đồng mua bán đất nền của Dự án Phát Đạt Bàu Cáp, Dự án Khu Đô Thị Sinh Thái - Khu Kinh Tế Nhơn Hội, hợp đồng thi công xây dựng công trình trên đất tại Dự án The EverRich 3, hợp đồng mua chỗ để xe tại Dự án The EverRich Infinity.

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Khách hàng Dự án	<u>615.912.551.354</u>	<u>10.173.673.983</u>
TỔNG CỘNG	<u>615.912.551.354</u>	<u>10.173.673.983</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải nộp	178.409.678.319	106.085.585.958
Thuế TNDN	143.362.752.192	65.130.904.485
Thuế thu nhập cá nhân	1.912.433.504	560.934.835
Thuế giá trị gia tăng	33.134.492.623	40.393.746.638
Thuế khác	-	-
Phải thu	5.665.100.115	3.929.731.258
Thuế TNDN	2.642.764.611	3.639.767.632
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	3.022.335.504	249.242.268
Thuế thu nhập cá nhân	-	40.721.358
GIÁ TRỊ THUẦN	172.744.578.204	102.155.854.700

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	146.152.534.073	78.224.554.568
Chi phí xây dựng	58.475.289.099	65.969.868.741
Chi phí lãi vay	78.594.435.111	7.032.367.645
Chi phí khác	9.082.809.863	5.222.318.182
Dài hạn	-	-
TỔNG CỘNG	146.152.534.073	78.224.554.568

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	660.243.944.291	266.522.206.379
Công Ty CP Tư Vấn CRE & AGI	-	80.000.000.000
Chi phí bảo trì và ký quỹ của các dự án	2.412.773.984	50.649.973.401
Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Dự án Khu đô thị DL sinh thái Nhơn Hội (iii)	108.236.786.290	-
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	3.373.396.000	128.210.396.000
Khác	546.220.988.017	7.661.836.978
Dài hạn	5.547.433.656.616	6.753.817.006.616
Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án The EverRich 2 ("HĐHTĐT") (i)	4.557.365.656.616	4.571.317.006.616
Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án The EverRich 3 ("HĐHTĐT") (ii)	990.068.000.000	2.152.500.000.000
Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Dự án Khu đô thị DL sinh thái Nhơn Hội (iii)	-	30.000.000.000
Khác	-	-
TỔNG CỘNG	6.207.677.600.907	7.020.339.212.995

(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.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

19. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (ii) 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.
- (iii) 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 2,4,9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.

20. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Vay ngắn hạn	1.219.502.366.381	-
Vay từ ngân hàng (i)	115.080.433.738	-
Trái phiếu phát hành (ii)	1.104.421.932.643	-
Vay dài hạn	956.371.011.000	-
Trái phiếu phát hành (ii)	432.198.011.000	-
Vay tổ chức tín dụng khác (iii)	524.173.000.000	-
TỔNG CỘNG	2.175.873.377.381	-

(i) Vay từ ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2019 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi				
Khoản vay 1	<u>15.427.583.738</u>	Ngày 4 tháng 1 năm 2021	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc dự án Bàu Cả - Quảng Ngãi

Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam – Chi nhánh Nhà Bè

Khoản vay 1	<u>99.652.850.000</u>	Ngày 28 tháng 5 năm 2020	Lãi suất 11%/năm	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Phân Khu số 4 - Dự án Nhơn Hội - Bình Định
-------------	-----------------------	--------------------------	------------------	--

(ii) Trái phiếu phát hành

Trong kỳ Công ty đã phát hành trái phiếu theo phương thức riêng lẻ nhằm huy động vốn tài trợ cho các dự án đang thực hiện. Cụ thể như sau:

Phát hành Lần 1

Phát hành 2.000 Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản và không kèm chứng quyền, mệnh giá 100.000.000 VNĐ/Trái phiếu, kỳ hạn một (01) năm kể từ ngày phát hành, lãi suất 14,45%/năm. Hình thức bảo đảm tại thời điểm phát hành là 18.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi Cổ đông Công ty. Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Thành Công là tổ chức tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV – 2019, thực tế đang lưu hành 1.000 Trái phiếu, có giá trị tương ứng là 100.000.000.000 VNĐ.

Nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu được sử dụng để tài trợ vốn Dự án Nhơn Hội – Bình Định.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

(ii) Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Phát hành Lần 2

Phát hành 99 Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản và không kèm chứng quyền, mệnh giá 1.000.000.000 VNĐ/Trái phiếu, kỳ hạn một (01) năm kể từ ngày phát hành, lãi suất 12%/năm. Hình thức bảo đảm tại thời điểm phát hành là 8.200.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi Cổ đông Công ty. Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Thành Công là tổ chức tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV – 2019, thực tế đang lưu hành 99 Trái phiếu, có giá trị tương ứng là 99.000.000.000 VNĐ.

Nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu được sử dụng để tài trợ vốn Dự án Nhơn Hội – Bình Định.

Phát hành Lần 3

Phát hành 5.500 Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản và không kèm chứng quyền, mệnh giá 100.000.000 VNĐ/Trái phiếu, kỳ hạn năm (05) năm kể từ ngày phát hành, lãi suất dự kiến 10,5%/năm trong năm đầu tiên. Dự kiến lãi suất các năm tiếp theo bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân VNĐ kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng với biên độ tối thiểu 3,5%/năm, điều chỉnh theo kỳ tính lãi trái phiếu.

Hình thức bảo đảm bằng tài sản là Quyền sử dụng đất và toàn bộ quyền tài sản thuộc phân khu số 2, dự án Nhơn Hội – Bình Định; Quyền sử dụng đất tại Tân Mỹ, Phường Cẩm An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam. Ngân hàng TMCP Quân Đội – CN Sài Gòn là tổ chức tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV – 2019, thực tế đang lưu hành 5.500 Trái phiếu, có giá trị tương ứng là 550.000.000.000 VNĐ.

Nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu được sử dụng để tài trợ vốn tại Phân Khu số 2 - Dự án Nhơn Hội – Bình Định.

Phát hành Lần 4

Phát hành 1.500 Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản và không kèm chứng quyền, mệnh giá 100.000.000 VNĐ/Trái phiếu, kỳ hạn một (01) năm, lãi suất 14%/năm. Hình thức bảo đảm tại thời điểm phát hành là 8.200.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi Cổ đông Công ty. Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Hải Phòng là tổ chức tư vấn và đại lý phát hành.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV – 2019, thực tế đang lưu hành 1.500 Trái phiếu, có giá trị tương ứng là 150.000.000.000 VNĐ.

Nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu được sử dụng để tài trợ vốn tại Phân Khu số 2 - Dự án Nhơn Hội – Bình Định.

Phát hành Lần 5

Phát hành 700 Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản và không kèm chứng quyền, mệnh giá 100.000.000 VNĐ/Trái phiếu, kỳ hạn một (01) năm kể từ Ngày phát hành, lãi suất 13,5%/năm, trả lãi mỗi 3 tháng/lần. Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Hải Phòng là tổ chức tư vấn và đại lý phát hành.

Hình thức bảo đảm tại thời điểm phát hành là 5.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi Cổ đông Công ty.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV – 2019, thực tế đang lưu hành 700 Trái phiếu, có giá trị tương ứng là 70.000.000.000 VNĐ.

Nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu được sử dụng để tài trợ vốn tại Phân Khu số 2 - Dự án Nhơn Hội – Bình Định.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

(ii) Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Phát hành Lần 6

Phát hành 2.250.000 Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản và không kèm chứng quyền, mệnh giá 100.000 VNĐ/Trái phiếu, kỳ hạn một (01) năm kể từ Ngày phát hành, lãi suất 9,5%/năm, trả lãi mỗi 3 tháng/lần. Hình thức bảo đảm bằng Thư bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Bến Thành (OCB). Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Quốc Tế Việt Nam (VIS) là tổ chức tư vấn và đại lý phát hành.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV – 2019, thực tế đang lưu hành 2.250.000 Trái phiếu, có giá trị tương ứng là 225.000.000.000 VNĐ.

Nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu được sử dụng để tài trợ vốn tại Phân Khu số 9 - Dự án Nhơn Hội – Bình Định.

Phát hành Lần 7

Phát hành 800 Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản và không kèm chứng quyền, mệnh giá 100.000.000 VNĐ/Trái phiếu, kỳ hạn một (01) năm kể từ Ngày phát hành, lãi suất 13%/năm, trả lãi mỗi 3 tháng/lần. Hình thức bảo đảm là 6.470.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi Cổ đông Công ty. Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Hải Phòng là tổ chức tư vấn và đại lý phát hành.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV – 2019, thực tế đang lưu hành 800 Trái phiếu, có giá trị tương ứng là 80.000.000.000 VNĐ.

Nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu được sử dụng để tài trợ vốn tại Phân Khu số 9 - Dự án Nhơn Hội – Bình Định.

Phát hành Lần 8

Phát hành 1.750.000 Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản và không kèm chứng quyền, mệnh giá 100.000 VNĐ/Trái phiếu, kỳ hạn một (01) năm kể từ Ngày phát hành, lãi suất 9,5%/năm, trả lãi mỗi 3 tháng/lần. Hình thức bảo đảm bằng Thư bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Bến Thành (OCB). Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Quốc Tế Việt Nam (VIS) là tổ chức tư vấn và đại lý phát hành.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV – 2019, thực tế đang lưu hành 1.750.000 Trái phiếu, có giá trị tương ứng là 175.000.000.000 VNĐ.

Nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu được sử dụng để tài trợ vốn tại Phân Khu số 9 - Dự án Nhơn Hội – Bình Định.

Phát hành Lần 9

Phát hành 1.100 Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản và không kèm chứng quyền, mệnh giá 100.000.000 VNĐ/Trái phiếu, kỳ hạn một (01) năm kể từ Ngày phát hành, lãi suất 13%/năm, trả lãi mỗi 3 tháng/lần. Hình thức bảo đảm là 8.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi Cổ đông Công ty. Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Thành Công là tổ chức tư vấn và đại lý phát hành.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV – 2019, thực tế đang lưu hành 1.100 Trái phiếu, có giá trị tương ứng là 110.000.000.000 VNĐ.

Nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu được sử dụng để tài trợ vốn tại Phân Khu số 2 và Phân Khu số 9 - Dự án Nhơn Hội – Bình Định.

(iii) Vay tổ chức tín dụng khác

Vào ngày 11 tháng 4 năm 2019, Công ty đã ký Hợp đồng vay từ Quỹ đầu tư VietNam New Urban Center LP. Công ty được cấp khoản tín dụng là 22.500.000 USD, với thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất 15%/năm.

Tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV – 2019, Công ty đã nhận được khoản vay là 22.500.000 USD, tương ứng với số tiền 524.173.000.000 VNĐ.

Nguồn vốn thu được từ khoản vay được sử dụng để tài trợ vốn tại Phân Khu số 4 - Dự án Nhơn Hội – Bình Định.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV - 2019 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	VND				
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2018					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2018	2.219.909.230.000	11.680.300.000	102.713.584.076	492.578.373.421	2.826.881.487.497
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	643.316.697.026	643.316.697.026
Trích lập quỹ	-	-	22.000.000.000	(44.000.000.000)	(22.000.000.000)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	443.980.840.000	-	-	(443.980.840.000)	-
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(2.048.000.000)	(2.048.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	2.663.890.070.000	11.680.300.000	124.713.584.076	645.866.230.447	3.446.150.184.523
Ngày 31 tháng 12 năm 2019					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2019	2.663.890.070.000	11.680.300.000	124.713.584.076	645.866.230.447	3.446.150.184.523
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	872.398.578.694	872.398.578.694
Trích lập quỹ	-	-	12.800.000.000	(25.600.000.000)	(12.800.000.000)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	612.689.650.000	-	-	(612.689.650.000)	-
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(10.411.086.219)	(10.411.086.219)
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2019	3.276.579.720.000	11.680.300.000	137.513.584.076	869.564.072.922	4.295.337.676.998

Công ty đã trích Quỹ Đầu tư phát triển là 12.800.000.000 VND; Quỹ Khen thưởng và phúc lợi là 12.800.000.000 VND theo Nghị Quyết số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2019 ngày 30 tháng 3 năm 2019 của cuộc họp Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2019.

Vào ngày 2 tháng 5 năm 2019, Công ty đã phát hành 61.268.965 cổ phiếu thường để trả cổ tức bằng cổ phiếu với mệnh giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu tương ứng tổng giá trị là 612.689.650.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2019 ngày 30 tháng 3 năm 2019. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2019, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 26 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc tăng vốn điều lệ của Công ty từ 2.663.890.070.000 VND lên 3.276.579.720.000 VND.

Ngày 4 tháng 12 năm 2019, Công ty đã công bố chốt danh sách cổ đông để tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2019 bằng tiền cho cổ đông theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 26/2019/QĐ-HĐQT ngày 3 tháng 12 năm 2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019 Cổ phiếu	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	327.657.972	266.389.007
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	327.657.972	266.389.007
Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.		

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

VND

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.022.223.160.616	1.685.395.646.666
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.939.865.919	14.040.688.820

TỔNG CỘNG

1.036.163.026.535 **1.699.436.335.486**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	349.269.153.140	1.292.328.792.083
Giá vốn cung cấp dịch vụ	9.453.120.824	7.456.713.566
TỔNG CỘNG	<u>358.722.273.964</u>	<u>1.299.785.505.649</u>

24. DOANH THU VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018
Doanh thu tài chính	3.315.393.129	2.233.547.059
Lãi tiền gửi	3.315.393.129	2.233.547.059
Chi phí tài chính	4.923.963.657	-

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

VND

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018
Chi phí bán hàng	55.387.976.332	10.622.925.295
Chi phí lương	1.276.296.151	1.127.286.896
Chi phí môi giới	52.986.192.703	-
Chi phí quảng cáo	633.713.225	-
Chi phí bán hàng, tổ chức sự kiện	485.274.253	9.406.530.123
Chi phí khác	6.500.000	89.108.276
Chi phí quản lý doanh nghiệp	27.741.269.177	25.428.204.759
Chi phí lương	17.536.934.334	11.053.527.395
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.720.297.488	14.374.677.364
Chi phí khác	3.484.037.355	-
TỔNG CỘNG	<u>83.129.245.509</u>	<u>36.051.130.054</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

26. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018
Thu nhập khác	4.113.000.925	5.384.569.873
Thu nhập từ hợp tác đầu tư	-	-
Thu nhập khác	4.113.000.925	5.384.569.873
Chi phí khác	3.431.895.425	2.242.164.293
Chi phí khác	3.431.895.425	2.242.164.293

27. 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 - 2019 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 - 2019 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 - 2019:

	VND	
	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018
Lợi nhuận kế toán trước thuế	593.384.042.034	368.975.652.422
Lỗ từ hoạt động kinh doanh bất động sản kỳ trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính sau chuyển lỗ	593.384.042.034	368.975.652.422
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	122.864.413.633	71.255.194.000
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	52.822.172.803	4.391.850.289
Thuế TNDN phải nộp trong kỳ	123.090.055.813	71.255.194.000
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(35.192.241.035)	(10.516.139.804)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	140.719.987.581	65.130.904.485
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	143.362.752.192	65.130.904.485
Thuế TNDN phải thu cuối kỳ	(2.642.764.611)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

28. 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:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý IV năm 2019</i>
Công ty TNHH Đầu tư XD công trình PĐP	Công ty liên kết	Góp vốn	738.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan	Chi phí dịch vụ tư vấn	504.000.000
		Thanh toán chi phí dịch vụ tư vấn	554.400.000
Công ty CP TM Vận Tải Biển Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Thu tiền khác	96.705.000
		Dịch vụ khác	72.545.455
Công ty CP ĐT TM DV AKYN	Bên liên quan	Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	7.000.000.000
		Thu tiền bán sản phẩm	3.143.000.000
		Dịch vụ quản lý đầu tư xây dựng	494.870.676
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Tạm ứng	450.764.055.348
		Thu hồi tạm ứng	450.764.055.348
		Hoàn trả tiền mượn	920.720.856

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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>Quý IV năm 2019</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>			
Công ty CP ĐT TM DV AKYN	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	45.000.000.000
Công ty CP ĐT TM DV AKYN	Bên liên quan	Bán sản phẩm	18.288.000.000
Công ty CP ĐT TM DV AKYN	Bên liên quan	Doanh thu quản lý đầu tư xây dựng	544.357.744
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	15.000.000.000
<i>Phải thu dài hạn của khách hàng</i>			
Công ty CP ĐT TM DV AKYN	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	100.000.000.000
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>			
Công ty CP TM Vận Tải Biển Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Lãi được chia từ BCC	75.000.000.000
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan	Phải thu chi phí xây dựng	15.090.462.988
<i>Phải thu dài hạn khác</i>			
Công ty CP TM Vận Tải Biển Trường Phát Lộc	Bên liên quan	BCC	126.400.000.000
Công ty CP ĐT TM DV AKYN	Bên liên quan	BCC	100.939.751.900

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2019 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ như sau:

	VND	
	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018
Hội đồng Quản trị		
Thù lao và thưởng	2.195.586.219	624.000.000
Ban Tổng Giám đốc		
Lương và thưởng	2.490.000.000	2.490.000.000
TỔNG CỘNG	4.685.586.219	3.114.000.000

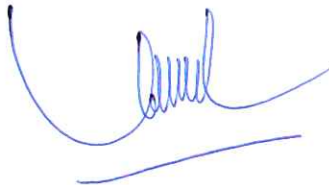
29. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2019, chi tiết các khoản cam kết đầu tư của Công ty như sau:

Theo các hợp đồng xây dựng đã ký kết, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 742.528.101.725 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 97.067.244.677 VND) chủ yếu liên quan đến quyền sử dụng đất và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

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

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



Võ Văn Giáp
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 1 năm 2020