

# **Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt**

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



# **Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc 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
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 38

PH  
BÀ  
PĐ

PH  
BÀ  
PĐ

# Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("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.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 2 năm 2020

TI  
E  
IG T'  
PHÁT  
NG  
T E  
H C

Số tham chiếu: 60822566/21094178/HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

### *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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

TRU  
SẢN  
Ả

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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

### Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 2 năm 2020

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>10.354.694.188.254</b>	<b>8.050.298.505.590</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>5</b>	<b>646.334.409.446</b>	<b>189.341.108.610</b>
111	1. Tiền		646.334.409.446	189.341.108.610
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.705.319.506.303</b>	<b>1.987.986.155.701</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	795.203.585.316	877.410.270.588
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	755.175.650.677	759.480.588.629
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	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)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>7.994.802.959.880</b>	<b>5.865.813.659.699</b>
141	1. Hàng tồn kho		7.994.802.959.880	5.865.813.659.699
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>8.237.312.625</b>	<b>7.157.581.580</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	2.535.665.201	3.227.850.322
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	3.055.335.504	249.242.268
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	2.642.764.611	3.680.488.990
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		3.547.309	-
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.606.685.291.937</b>	<b>3.007.127.704.904</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.566.429.244.555</b>	<b>1.218.785.810.900</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	100.000.000.000	136.493.450.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	1.466.429.244.555	1.082.292.360.900
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>17.573.105.541</b>	<b>10.533.573.446</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	16.528.118.651	8.670.954.220
222	Nguyên giá		29.436.544.082	16.207.907.380
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(12.908.425.431)	(7.536.953.160)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	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)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>75.415.499.883</b>	<b>81.803.718.760</b>
231	1. Nguyên giá		82.664.270.272	85.069.855.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(7.248.770.389)	(3.266.136.512)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>908.369.586.162</b>	<b>772.508.407.217</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	908.369.586.162	772.508.407.217
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>5.502.000.000</b>	-
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	2.692.000.000	-
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	15.2	2.810.000.000	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.033.395.855.796</b>	<b>923.496.194.581</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	1.033.362.960.251	923.019.095.140
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	32.895.545	477.099.441
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>13.961.379.480.191</b>	<b>11.057.426.210.494</b>



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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>9.592.450.613.317</b>	<b>7.545.800.025.971</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.072.749.465.963</b>	<b>791.983.019.355</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	260.918.338.771	312.970.270.795
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	651.149.337.644	10.173.673.983
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	178.844.784.958	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	19	145.704.680.565	78.224.554.568
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	623.410.262.001	266.522.206.379
320	7. Vay ngắn hạn	22	1.201.598.912.000	-
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	6.592.068.523	13.283.531.767
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>6.519.701.147.354</b>	<b>6.753.817.006.616</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	5.549.400.552.616	6.753.817.006.616
338	2. Vay dài hạn	22	970.300.594.738	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.368.928.866.874</b>	<b>3.511.626.184.523</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>4.368.928.866.874</b>	<b>3.511.626.184.523</b>
411	1. Vốn cổ phần	23.1	3.276.579.720.000	2.663.890.070.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.276.579.720.000	2.663.890.070.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	23.1	11.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	23.1	137.513.584.076	124.713.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.1	871.304.238.377	645.866.230.447
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		4.365.082.023	4.597.533.421
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		866.939.156.354	641.268.697.026
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24	71.851.024.421	65.476.000.000
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>13.961.379.480.191</b>	<b>11.057.426.210.494</b>

Võ Văn Giáp  
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 2 năm 2020

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.410.467.569.021	2.268.746.544.025
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(10.281.555.066)	(121.037.201.884)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.400.186.013.955	2.147.709.342.141
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(2.082.172.994.694)	(1.466.558.349.018)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.318.013.019.261	681.150.993.123
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	8.191.043.675	4.553.157.729
22	7. Chi phí tài chính		(101.578.949)	-
25	8. Chi phí bán hàng	27	(124.034.028.139)	(41.308.040.594)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(93.003.741.165)	(80.054.505.689)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.109.064.714.683	564.341.604.569
31	11. Thu nhập khác	29	4.447.792.353	198.454.186.942
32	12. Chi phí khác	29	(8.201.664.074)	(4.718.208.025)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác		(3.753.871.721)	193.735.978.917
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.105.310.842.962	758.077.583.486
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(230.723.252.719)	(114.724.540.728)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30.3	(444.203.896)	(36.345.732)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		874.143.386.347	643.316.697.026
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		874.138.744.149	643.316.697.026
62	19. Lãi sau thuế của cổ đông không kiểm soát		4.642.198	-
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	32	2.534	1.914
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	32	2.534	1.914

Võ Văn Giáp  
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 2 năm 2020

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

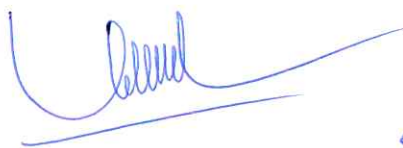
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>1.105.310.842.962</b>	<b>758.077.583.486</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11, 12, 13	6.010.671.000	3.912.036.535
03	Hoàn nhập dự phòng		(704.596.848)	(327.975.420)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(6.682.602.020)	(4.553.157.729)
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>1.103.934.315.094</b>	<b>757.108.486.872</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(64.568.313.755)	933.434.560.707
10	Tăng hàng tồn kho		(3.453.811.699.227)	(708.091.347.875)
11	Tăng các khoản phải trả		1.759.427.245.554	418.210.999.785
12	Tăng chi phí trả trước		(109.651.679.990)	(902.791.656.039)
14	Tiền lãi vay đã trả		(76.813.864.626)	(70.549.175.311)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(156.800.342.826)	(83.035.315.972)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	21	(19.491.463.244)	(21.720.533.279)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.017.775.803.020)</b>	<b>322.566.018.888</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(101.269.950.297)	(9.743.614.002)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		-	119.059.556.440
23	Tiền chi cho vay		(2.810.000.000)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(599.743.496.260)	(689.180.950.512)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	347.480.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		6.693.043.675	2.301.822.946
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(697.130.402.882)</b>	<b>(230.083.185.128)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		2.456.471.923.000	1.056.991.706.980
34	Tiền trả nợ gốc vay		(284.572.416.262)	(1.104.188.126.114)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>2.171.899.506.738</b>	<b>(47.196.419.134)</b>

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		456.993.300.836	45.286.414.626
60	Tiền đầu năm		189.341.108.610	144.054.693.984
70	Tiền cuối năm	5	646.334.409.446	189.341.108.610



Võ Văn Giáp  
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 2 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("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.

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 190 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 185).

**Cơ cấu tổ chức**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có sáu công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty:

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

Đầu tư Phát Đạt là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313241765 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 5 năm 2015 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Đầu tư Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại Số 422, Đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Phát Đạt là kinh doanh bất động sản. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các thủ tục pháp lý để giải thể Đầu tư Phát Đạt đang được thực hiện.

Vào 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 TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng ("Phú Hưng")*

Phú Hưng là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313558191 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 12 năm 2015 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Phú Hưng có trụ sở chính đăng ký tại Số 30, Đường Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Phú Hưng là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 6 tháng 11 năm 2018, Hội đồng Quản trị của Công ty đã quyết định giải thể Phú Hưng theo Quyết định số 21/2018/QĐ-HĐQT. Vào ngày 8 tháng 2 năm 2020, Công ty đã nhận được Thông báo của Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông báo hoàn thành việc giải thể này.

Vào 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 là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 1701522101 do Sở KH&ĐT Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Tổ 17, Lô C, Khu phố 5, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.



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

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

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

Coinin là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313662185 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 2 năm 2016 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại Số 271/16, Đường An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình.

Vào 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 Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – KL ("Sài Gòn – KL") (Thuyết minh số 4)*

Sài Gòn – KL là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 13700902915 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 29 tháng 4 năm 2008 và theo các GCNĐKKD sửa đổi. 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.

Vào 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 Đầu tư Bất động sản Ngô Mây ("Ngô Mây")*

Trong năm, Nhóm Công ty đã góp vốn với giá trị là 127.012.460.600 VND thành lập Ngô Mây, một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101553978 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 19 tháng 11 năm 2019. Ngô Mây có trụ sở chính đăng ký tại Số 1, Đường Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của Ngô Mây là kinh doanh bất động sản.

Vào 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 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất 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, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

03  
 CỘ PH  
 BÀ  
 P  
 11/21

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**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 vào ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

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

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 của Công ty và các 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 hợp nhất giữa các 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 giữa các công ty trong cùng Nhóm Công ty 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 và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

Nhóm 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.

034  
 CÔNG  
 TÀI  
 TÀI  
 TÀI

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

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

#### 3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

##### *Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

93  
 GT  
 PHÁT  
 ĐẠT  
 HI



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

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

**3.5 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.6 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 – 45 năm
------------------------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên bảng cân đối kế toán 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

**3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**3.8 Chi phí đi vay**

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

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

56  
 TRỊ SÀN ĐẠT  
 CV

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

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

**3.10 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

Khoản đầu tư vào 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 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 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.

*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 năm.

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

**3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

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

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

#### 3.12 *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 Hội đồng Quản trị) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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 Hội đồng Quản trị) 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.

#### 3.13 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của 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 năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất 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.

#### 3.14 *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 Nhóm 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.

##### *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.

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

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán căn hộ*

Đối với các căn hộ đã hoàn tất việc xây dựng, doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến căn hộ đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc bàn giao căn hộ hoặc khi quá hạn 7 ngày kể từ ngày phát hành thông báo bàn giao căn hộ.

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

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

*Doanh thu cho thuê*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

**3.16 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền 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 năm.

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.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của 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 tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.



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

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

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế 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 niên độ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 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 các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

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

**3.18 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.

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH**

Vào ngày 15 tháng 10 năm 2019, Nhóm Công ty đã mua 99% quyền sở hữu trong Sài Gòn - KL từ các cá nhân với giá phí là 630.667.840.000 VND. Theo đó, Sài Gòn - KL đã trở thành công ty con của Nhóm Công ty từ ngày này.

Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá phí mua như nêu trên thể hiện giá trị hợp lý của dự án sở hữu bởi công ty con này. Ban Tổng Giám đốc xử lý nghiệp vụ mua này như là nghiệp vụ mua tài sản và không xem là nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì công ty con này chỉ sở hữu dự án bất động sản và chưa đi vào hoạt động kinh doanh.

03  
 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
 - T.

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

**5. TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	136.492.947	113.633.563
Tiền gửi ngân hàng	<u>646.197.916.499</u>	<u>189.227.475.047</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>646.334.409.446</u></b>	<b><u>189.341.108.610</u></b>

**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>795.203.585.316</b>	<b>877.410.270.588</b>
Phải thu bên khác	695.788.611.272	766.661.526.919
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thiên Minh ("Thiên Minh")	344.738.890.572	419.425.589.072
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings ("Danh Khôi")	157.852.595.000	-
- Ông Phạm Thanh Điền	31.000.000.000	71.000.000.000
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng ("Minh Hoàng")	26.602.528.970	25.135.776.394
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm ("Toàn Tâm")	21.228.032.000	4.785.609.500
- Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain")	-	13.951.350.000
- Khác	114.366.564.730	232.363.201.953
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 31)	99.414.974.044	110.748.743.669
<b>Dài hạn</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>136.493.450.000</b>
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 31)	100.000.000.000	117.000.000.000
Phải thu bên khác	-	19.493.450.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>895.203.585.316</b>	<b>1.013.903.720.588</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(3.108.486.026)</u>	<u>(3.813.082.874)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>892.095.099.290</u></b>	<b><u>1.010.090.637.714</u></b>

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

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

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

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	361.572.995.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Đèn bù Giải tỏa	178.099.623.590	174.188.023.851
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	67.051.706.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Toàn Thuận Phát	55.447.431.870	62.576.147.735
Trả trước cho Bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên để nhận chuyển nhượng vốn	54.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng	-	223.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình	-	200.000.000.000
Khác	35.827.233.850	32.664.711.043
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>755.175.650.677</u></b>	<b><u>759.480.588.629</u></b>

**8. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>158.048.756.336</b>	<b>354.908.379.358</b>
Phải thu bên khác	67.958.293.348	274.903.770.358
- Minh Hoàng (ii)	17.660.000.000	50.000.000.000
- Ký quỹ đấu giá dự án Nhơn Hội - Bình Định	-	132.400.000.000
- Ký quỹ, ký cược khác	6.372.484.000	6.600.000.000
- Khác	43.925.809.348	85.903.770.358
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 31)	90.090.462.988	80.004.609.000
<b>Dài hạn</b>	<b>1.466.429.244.555</b>	<b>1.082.292.360.900</b>
Phải thu bên khác	1.239.089.492.655	854.952.609.000
- Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (i)	416.000.000.000	446.000.000.000
- Minh Hoàng (ii)	361.400.000.000	361.400.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (iii)	223.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (iii)	200.000.000.000	-
- Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc	38.548.000.000	-
- Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	-	9.000.000.000
- Khác	141.492.655	38.552.609.000
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 31)	227.339.751.900	227.339.751.900
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") (iv)	126.400.000.000	126.400.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M) ("AKYN") (v)	100.939.751.900	100.939.751.900
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.624.478.000.891</u></b>	<b><u>1.437.200.740.258</u></b>

756  
 T T T T T  
 T T T T T  
 S S S S S  
 Đ Đ Đ Đ Đ  
 Đ Đ Đ Đ Đ  
 Đ Đ Đ Đ Đ

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

**8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") nhằm phát triển dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại Xã Cửa Cạn, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và hưởng phần lợi nhuận được chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính nhưng không thấp hơn 20%/năm.
- (ii) Số dư thể hiện khoản phải thu vốn góp và lợi nhuận sau thuế được chia từ việc thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD"), liên quan đến việc phát triển sàn thương mại và căn hộ văn phòng của dự án Millennium tọa lạc tại Số 132, Đường Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh ("dự án Millennium").
- (iii) Số dư thể hiện các khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm xây dựng và phát triển dự án Cảng trung chuyển ICD tại Phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và hưởng quỹ đất được chia sau khi dự án hoàn thành.
- (iv) Số dư thể hiện khoản phải thu vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT với Trường Phát Lộc liên quan đến việc phát triển dự án Millennium.
- (v) Số dư thể hiện khoản phải thu vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT với AKYN liên quan đến việc phát triển dự án tọa lạc tại Số 239, Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản (*)	7.993.221.395.711	5.865.341.180.580
Hàng hóa	1.581.564.169	472.479.119
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.994.802.959.880</u></b>	<b><u>5.865.813.659.699</u></b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The EverRich 2 (i)	3.597.766.841.597	3.593.255.243.078
Dự án Nhơn Hội - Bình Định (ii)	2.791.168.413.614	-
Dự án The EverRich 3 (i)	875.636.079.563	2.051.827.016.256
Dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương	596.306.128.270	-
Dự án Trung tâm Thể dục thể thao Phan Đình Phùng	75.134.195.647	72.633.584.240
Dự án Bầu Cả – Quảng Ngãi (ii)	37.603.106.026	98.559.426.839
Các dự án khác	19.606.630.994	49.065.910.167
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.993.221.395.711</u></b>	<b><u>5.865.341.180.580</u></b>



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

**9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

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

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

(ii) Các dự án Nhơn Hội - Bình Định và Bàu Cả – Quảng Ngãi cùng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ các dự án này đã được thế chấp để bảo lãnh cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty (Thuyết minh số 22).

Chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 153.908.476.307 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: 70.549.175.311 VND).

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.535.665.201</b>	<b>3.227.850.322</b>
Chi phí công cụ, dụng cụ	714.438.747	143.162.230
Phí bảo hiểm	502.474.083	522.160.041
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	381.151.768	1.782.577.621
Khác	937.600.603	779.950.430
<b>Dài hạn</b>	<b>1.033.362.960.251</b>	<b>923.019.095.140</b>
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*)	923.823.243.655	915.331.115.914
Chi phí hoa hồng môi giới	100.000.000.000	-
Chi phí quản lý căn hộ	2.910.441.003	3.382.434.585
Khác	6.629.275.593	4.305.544.641
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.035.898.625.452</b>	<b>926.246.945.462</b>

(\*) Đây là chi phí bồi thường cho Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI") và Phú Hưng khi thanh lý HĐHTKD liên quan đến việc xây dựng và quản lý kinh doanh dự án The EverRich 2 để Công ty chuyển nhượng dự án này cho Big Gain theo HĐHTĐT (Thuyết minh số 9).

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

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

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

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

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	7.306.972.991	77.762.882.281	85.069.855.272
Tăng do mua công ty con	5.274.354.545	1.725.645.455	7.000.000.000
Phân loại lại	6.475.163.022	(6.475.163.022)	-
Kết chuyển vào hàng tồn kho	<u>(6.475.163.022)</u>	<u>(2.930.421.978)</u>	<u>(9.405.585.000)</u>
Số cuối năm	<u>12.581.327.536</u>	<u>70.082.942.736</u>	<u>82.664.270.272</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Số đầu năm	-	(3.266.136.512)	(3.266.136.512)
Tăng do hợp nhất	(786.757.894)	(1.725.645.455)	(2.512.403.349)
Khấu hao trong năm	-	(1.547.211.848)	(1.547.211.848)
Kết chuyển vào hàng tồn kho	<u>-</u>	<u>76.981.320</u>	<u>76.981.320</u>
Số cuối năm	<u>(786.757.894)</u>	<u>(6.462.012.495)</u>	<u>(7.248.770.389)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	<u>7.306.972.991</u>	<u>74.496.745.769</u>	<u>81.803.718.760</u>
Số cuối năm	<u>11.794.569.642</u>	<u>63.620.930.241</u>	<u>75.415.499.883</u>

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

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Cụm công nghiệp Hàm Ninh và Khu dân cư Làng nghề và Trung tâm Xã Hàm Ninh, Phú Quốc	398.738.837.674	398.094.823.275
Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu Cổ đại tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh	319.511.653.557	307.445.996.284
Dự án Ngõ Mây, Bình Định	126.992.204.750	-
Khu nghỉ dưỡng và Khách sạn năm sao Phú Quốc	49.223.541.734	53.732.479.734
Bệnh viện chấn thương chỉnh hình	7.976.940.104	7.171.734.009
Khác	<u>5.926.408.343</u>	<u>6.063.373.915</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>908.369.586.162</b></u>	<u><b>772.508.407.217</b></u>

Chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 0 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: 818.071.265 VND).

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

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**15.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

**15.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Số dư thể hiện khoản tiền gửi ngân hàng kỳ hạn 24 tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất 6,38% mỗi năm.

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Hưng	165.122.193.621	264.925.416.441
Công ty Cổ phần Công trình Giao Thông Sài Gòn	61.281.747.788	-
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	13.636.067.669	28.544.533.703
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Và Đầu tư IDV	6.828.799.823	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons	5.837.593.182	10.837.593.182
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đất Mới	-	5.699.012.385
Khác	8.211.936.688	2.963.715.084
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>260.918.338.771</u></b>	<b><u>312.970.270.795</u></b>

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

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

937  
 G T Y  
 PHÁT  
 NG  
 T Đ  
 HỒ

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

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	65.130.904.485	235.467.297.172	(156.800.342.826)	143.797.858.831
Thuế thu nhập cá nhân	560.934.835	24.258.213.898	(22.906.715.229)	1.912.433.504
Thuế giá trị gia tăng	40.393.746.638	217.301.131.405	(224.560.385.420)	33.134.492.623
Phí sử dụng đất	-	799.098.354.146	(799.098.354.146)	-
Khác	-	1.794.346.932	(1.794.346.932)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>106.085.585.958</u></b>	<b><u>1.277.919.343.553</u></b>	<b><u>(1.205.160.144.553)</u></b>	<b><u>178.844.784.958</u></b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.639.767.632	15.563.466.886	(16.560.469.907)	2.642.764.611
Thuế giá trị gia tăng	249.242.268	89.963.113.083	(87.157.019.847)	3.055.335.504
Thuế thu nhập cá nhân	40.721.358	-	(40.721.358)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.929.731.258</u></b>	<b><u>105.526.579.969</u></b>	<b><u>(103.758.211.112)</u></b>	<b><u>5.698.100.115</u></b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng	58.475.289.099	65.969.868.741
Chi phí lãi vay	78.594.435.111	7.032.367.645
Khác	8.634.956.355	5.222.318.182
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>145.704.680.565</u></b>	<b><u>78.224.554.568</u></b>

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

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>623.410.262.001</b>	<b>266.522.206.379</b>
Chuyển nhượng cổ phần Sài Gòn – KL (*)	528.212.980.877	-
HĐHTĐT – Dự án Nhơn Hội – Bình Định (**)	73.000.000.000	-
Quỹ bảo trì	2.412.773.984	48.866.690.401
Nhận ký quỹ khác	3.373.396.000	129.993.679.000
Nhận tạm ứng từ CRE & AGI	-	80.000.000.000
Khác	16.411.111.140	7.661.836.978
<b>Dài hạn</b>	<b>5.549.400.552.616</b>	<b>6.753.817.006.616</b>
Phải trả theo HĐHTĐT– Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (***)	5.547.433.656.616	6.723.817.006.616
HĐHTĐT – Dự án Nhơn Hội – Bình Định (**)	-	30.000.000.000
Khác	1.966.896.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.172.810.814.617</u></b>	<b><u>7.020.339.212.995</u></b>

(\*) Đây là khoản thanh toán còn lại liên quan chuyển nhượng cổ phần trong Sài Gòn – KL được giữ trong tài khoản được các bên chỉ định và đã được thanh toán cho các chủ sở hữu cá nhân nước ngoài vào ngày 10 tháng 1 năm 2020.

(\*\*) Đây là các khoản vốn góp đã nhận từ các cá nhân để phát triển dự án Nhơn Hội – Bình Định, Phân khu số 4 theo các HĐHTĐT. Theo đó, Công ty sẽ chia phần lợi nhuận sau thuế của dự án nhưng không thấp hơn 15%/năm dựa trên phần vốn góp của các bên.

(\*\*\*) Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã ký kết các HĐHTĐT có thời hạn 5 năm với Big Gain liên quan đến việc phát triển một phần Dự án The EverRich 2 và với Dynamic liên quan đến việc phát triển phần chung cư cao tầng của Dự án The EverRich 3. Theo các HĐHTĐT này và các phụ lục điều chỉnh sau đó:

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

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

**21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

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

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

**22. VAY**

				VND
	Tăng	Giảm	Phân loại lại	Số cuối năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.191.598.912.000</b>	<b>(100.000.000.000)</b>	<b>110.000.000.000</b>	<b>1.201.598.912.000</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	99.652.850.000	-	-	99.652.850.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 22.2)	1.091.946.062.000	(100.000.000.000)	110.000.000.000	1.101.946.062.000
<b>Dài hạn</b>	<b>1.266.371.011.000</b>	<b>(186.070.416.262)</b>	<b>(110.000.000.000)</b>	<b>970.300.594.738</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	200.000.000.000	(184.572.416.262)	-	15.427.583.738
Trái phiếu (Thuyết minh số 22.2)	542.198.011.000	-	(110.000.000.000)	432.198.011.000
Vay bên khác (Thuyết minh số 22.3)	524.173.000.000	(1.498.000.000)	-	522.675.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.457.969.923.000</u></b>	<b><u>(286.070.416.262)</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>2.171.899.506.738</u></b>

**22.1 Vay ngân hàng**

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

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

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

**22. VAY (tiếp theo)**

**22.2 Trái phiếu**

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

	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu 1	99.725.000.000	Ngày 8 tháng 4 năm 2020	14,45	18.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 2	98.958.333.000	Ngày 4 tháng 6 năm 2020	12	8.200.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 3	542.198.011.000	Từ ngày 3 tháng 3 năm 2020 đến ngày 3 tháng 6 năm 2024	10,5 cho năm thứ nhất và lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân VNĐ kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội + 3,5 cho các năm sau	Quyền sử dụng đất và toàn bộ quyền tài sản thuộc Phân khu 2, dự án Nhơn Hội – Bình Định; quyền sử dụng đất tại Tân Mỹ, Phường Cẩm An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam
Trái phiếu 4	150.000.000.000	Ngày 24 tháng 6 năm 2020	14	13.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 5	69.941.667.000	Ngày 1 tháng 8 năm 2020	13,5	5.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 6	218.479.414.000	Ngày 1 tháng 8 năm 2020	9,5	Thư bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Bến Thành
Trái phiếu 7	79.760.000.000	Ngày 27 tháng 9 năm 2020	13	6.470.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 8	166.998.315.000	Ngày 29 tháng 11 năm 2020	9,5	Thư bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Bến Thành
Trái phiếu 9	108.083.333.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2020	13	8.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.534.144.073.000</u></b>			
Trong đó:				
Ngắn hạn	1.101.946.062.000			
Dài hạn	432.198.011.000			

**22.3 Vay bên khác**

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND	USD				
Vietnam New Urban Center LP	<u>522.675.000.000</u>	<u>22.500.000</u>	Từ ngày 2 tháng 5 năm 2021 đến ngày 13 tháng 5 năm 2021	Tài trợ dự án Nhơn Hội – Bình Định	15	28.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông



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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**23.1 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
<b>Năm trước</b>					
Số đầu năm	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 khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(22.000.000.000)	(22.000.000.000)
Phân phối lợi nhuận	-	-	22.000.000.000	(22.000.000.000)	-
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	443.980.840.000	-	-	(443.980.840.000)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(2.048.000.000)	(2.048.000.000)
Số cuối năm	<u>2.663.890.070.000</u>	<u>11.680.300.000</u>	<u>124.713.584.076</u>	<u>645.866.230.447</u>	<u>3.446.150.184.523</u>
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	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 năm	-	-	-	874.138.744.149	874.138.744.149
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(12.800.000.000)	(12.800.000.000)
Phân phối lợi nhuận	-	-	12.800.000.000	(12.800.000.000)	-
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (*)	612.689.650.000	-	-	(612.689.650.000)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(10.411.086.219)	(10.411.086.219)
Số cuối năm	<u>3.276.579.720.000</u>	<u>11.680.300.000</u>	<u>137.513.584.076</u>	<u>871.304.238.377</u>	<u>4.297.077.842.453</u>

(\*) Vào ngày 14 tháng 5 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 61.268.965 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2019 ngày 30 tháng 3 năm 2019 và Quyết định của HĐQT số 06/2019/QĐ-HĐQT ngày 3 tháng 4 năm 2019. Vào cùng ngày, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 26 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc tăng vốn điều lệ của Công ty từ 2.663.890.070.000 VND lên 3.276.579.720.000 VND.

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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	2,663,890,070,000	2,219,909,230,000
Tăng trong năm	<u>612,689,650,000</u>	<u>443,980,840,000</u>
Số cuối năm	<u>3,276,579,720,000</u>	<u>2,663,890,070,000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức đã công bố	612.689.650.000	443.980.840.000
Cổ tức đã trả	612.689.650.000	443.980.840.000

**23.3 Cổ phiếu**

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

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

**24. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	65.476.000.000	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	4.642.198	-
Tăng do mua công ty con	<u>6.370.382.223</u>	<u>65.476.000.000</u>
Số cuối năm	<u>71.851.024.421</u>	<u>65.476.000.000</u>

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

**25. DOANH THU**

**25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu</b>	<b>3.410.467.569.021</b>	<b>2.268.746.544.025</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng đất</i>	3.374.904.133.792	407.213.263.593
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	15.907.800.844	68.683.883.180
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư</i>	10.904.791.138	7.627.640.000
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	8.750.843.247	1.785.221.757.252
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu:</b>	<b>(10.281.555.066)</b>	<b>(121.037.201.884)</b>
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	(10.281.555.066)	(120.895.496.884)
<i>Giảm giá hàng bán</i>	-	(141.705.000)
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b><u>3.400.186.013.955</u></b>	<b><u>2.147.709.342.141</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng đất</i>	3.374.904.133.792	407.213.263.593
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	15.907.800.844	68.683.883.180
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư</i>	10.904.791.138	7.627.640.000
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	(1.530.711.819)	1.664.184.555.368
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	3.340.913.490.389	2.084.122.006.833
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	59.272.523.566	63.587.335.308

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	6.693.043.675	2.301.822.946
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	1.498.000.000	-
Khác	-	2.251.334.783
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.191.043.675</u></b>	<b><u>4.553.157.729</u></b>

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng đất	2.061.653.285.342	201.937.626.291
Giá vốn dịch vụ cung cấp	16.075.916.709	9.498.288.563
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	4.443.792.643	1.526.394.102
Giá vốn căn hộ đã bán	-	1.253.596.040.062
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.082.172.994.694</u></b>	<b><u>1.466.558.349.018</u></b>

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>124.034.028.139</b>	<b>41.308.040.594</b>
Chi phí môi giới	100.559.689.549	17.557.807.277
Chi phí quảng cáo	16.116.188.747	18.265.951.374
Chi phí lương nhân viên	4.609.609.648	3.866.585.129
Khác	2.748.540.195	1.617.696.814
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>93.003.741.165</b>	<b>80.054.505.689</b>
Chi phí lương nhân viên	56.497.776.993	55.070.243.192
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.292.137.062	15.386.009.825
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.155.726.495	1.534.758.866
Khác	11.058.100.615	8.063.493.806
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>217.037.769.304</u></b>	<b><u>121.362.546.283</u></b>

**28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí xây dựng	3.438.109.455.826	455.167.782.072
Chi phí lãi vay	148.375.932.092	17.035.298.112
Chi phí dịch vụ mua ngoài	138.860.979.027	51.404.826.956
Chi phí lương nhân viên	61.103.277.641	59.303.766.321
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 11, 12 và 13)	6.010.671.000	3.912.036.535
Khác	13.917.786.141	9.119.194.140
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.806.378.101.727</u></b>	<b><u>595.942.904.136</u></b>

**29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>4.447.792.353</b>	<b>198.454.186.942</b>
Xóa nợ	4.247.237.449	
Lãi được chia từ HĐHTĐT	-	190.000.000.000
Khác	200.554.904	8.454.186.942
<b>Chi phí khác</b>	<b>8.201.664.074</b>	<b>4.718.208.025</b>
Phạt vi phạm hợp đồng	6.251.498.558	1.925.578.534
Phạt chậm nộp thuế	1.191.554.725	-
Khác	758.610.791	2.792.629.491
<b>(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>(3.753.871.721)</u></b>	<b><u>193.735.978.917</u></b>

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

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

Các báo cáo thuế của Công ty và các 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**30.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	230.723.252.719	114.724.540.728
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>444.203.896</u>	<u>36.345.732</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>231.167.456.615</u></b>	<b><u>114.760.886.460</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>1.105.310.842.962</u></b>	<b><u>758.077.583.486</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	221.062.168.592	151.615.516.697
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Chi phí không được trừ	10.408.228.294	1.145.369.763
Lợi nhuận sau thuế được chia theo HĐHTĐT	-	(38.000.000.000)
Khác	<u>(302.940.271)</u>	<u>-</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>231.167.456.615</u></b>	<b><u>114.760.886.460</u></b>

**30.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**30.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phải trả	<u>32.895.545</u>	<u>477.099.441</u>	<u>(444.203.896)</u>	<u>(36.345.732)</u>
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b><u>32.895.545</u></b>	<b><u>477.099.441</u></b>		
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>			<b><u>(444.203.896)</u></b>	<b><u>(36.345.732)</u></b>

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

**31. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Tạm ứng và hoàn tạm ứng	1.095.878.080.662	140.463.500.929
		Mượn tiền	24.051.013.966	314.880.604.381
		Hoàn tiền mượn	24.051.013.966	444.325.391.663
Bà Trần Thị Hương	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	29.041.638.544	-
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	29.033.813.517	-
AKYN	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	27.000.000.000	5.000.000.000
		Thu tiền bán căn hộ	3.143.000.000	-
		Cung cấp dịch vụ Chi hộ	494.870.676	465.538.265
			146.080.000	132.800.000
		Thu lãi HĐHTĐT	-	90.000.000.000
		Hoàn tiền mượn	-	31.520.000.000
		Mua căn hộ văn phòng	-	20.437.149.451
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	17.648.000.000	-
		Chi hộ	15.125.285.677	-
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	42.774.404.040
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Mượn tiền và hoàn tiền mượn	11.500.000.000	-
		Thu lãi từ HĐHTĐT	5.000.000.000	45.000.000.000
		Cho thuê văn phòng	983.676.577	108.000.000
		Cung cấp dịch vụ	228.072.728	267.781.817
Công trình PĐP	Công ty liên kết	Góp vốn	2.692.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Dịch vụ tư vấn	2.043.500.000	1.581.250.000
Công ty TNHH Bất động sản Điền Gia Khang	Công ty liên kết	Thu hồi vốn góp	-	176.000.000.000
Công ty TNHH Phát Triển BĐS Điền Gia Khánh	Công ty liên kết	Thu hồi vốn góp	-	75.000.000.000

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

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

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

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

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

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>				
AKYN	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Chuyển nhượng cổ phần Bán căn hộ	45.000.000.000 18.832.357.744	55.000.000.000 22.089.172.092
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	15.000.000.000	32.648.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	10.306.377.900	-
Bà Trần Thị Hường	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	10.276.238.400	-
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Cho thuê văn phòng	-	1.011.571.577
			<b>99.414.974.044</b>	<b>110.748.743.669</b>
<b><i>Phải thu dài hạn của khách hàng</i></b>				
AKYN	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Chuyển nhượng cổ phần	100.000.000.000	117.000.000.000
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>				
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Lãi HDHTĐT	75.000.000.000	80.000.000.000
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Chi hộ	15.090.462.988	-
Công trình PĐP	Công ty liên kết	Tạm ứng	-	4.609.000
			<b>90.090.462.988</b>	<b>80.004.609.000</b>
<b><i>Phải thu dài hạn khác</i></b>				
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Góp vốn theo HDHTĐT	126.400.000.000	126.400.000.000
AKYN	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Góp vốn theo HDHTĐT	100.939.751.900	100.939.751.900
			<b>227.339.751.900</b>	<b>227.339.751.900</b>



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

**32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Năm nay	VND Năm trước (điều chỉnh lại)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	874.138.744.149	643.316.697.026
Trừ: Thù lao HĐQT (*)	(8.741.387.441)	(3.216.583.485)
Quý khen thưởng, phúc lợi (*)	(34.965.549.766)	(12.866.333.941)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	830.431.806.942	627.233.779.600
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu) (**)	327.657.972	327.657.972
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>2.534</b>	<b>1.914</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>2.534</b>	<b>1.914</b>

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm trước đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm trước để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao và thưởng HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2018 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 30 tháng 3 năm 2019.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm nay được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2019 theo kế hoạch được cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 30 tháng 3 năm 2019.

(\*\*) Tổng số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho năm trước đã được điều chỉnh cho việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và ngày 14 tháng 5 năm 2019.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

**33. CAM KẾT ĐẦU TƯ**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Cam kết xây dựng các dự án	742.528.101.725	97.067.244.677
Cam kết góp vốn	228.308.000.000	171.000.000.000
Công trình PDP	144.308.000.000	147.000.000.000
Đoàn Ảnh Dương	84.000.000.000	24.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>970.836.101.725</b>	<b>268.067.244.677</b>





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

**34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**


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



Võ Văn Giáp  
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 2 năm 2020

