



**PHATDAT**  
CORPORATION  
Real Estate Development

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT**

**Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc**

**Và**

**Các báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2020**

**Ngày 30 tháng 9 năm 2020**

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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 30 tháng 9 năm 2020

# 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 riêng	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	7- 8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	9 - 34

# 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

11 tháng 12 năm 2004

Điều chỉnh lần 2

16 tháng 11 năm 2005

Điều chỉnh lần 3

11 tháng 07 năm 2006

Điều chỉnh lần 4

19 tháng 12 năm 2006

Điều chỉnh lần 5

23 tháng 04 năm 2007

Điều chỉnh lần 6

24 tháng 05 năm 2007

Điều chỉnh lần 7

29 tháng 11 năm 2007

Điều chỉnh lần 8

23 tháng 01 năm 2008

Điều chỉnh lần 9

29 tháng 02 năm 2008

Điều chỉnh lần 10

29 tháng 06 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

27 tháng 08 năm 2009

Điều chỉnh lần 12

04 tháng 12 năm 2009

Điều chỉnh lần 13

04 tháng 05 năm 2010

Điều chỉnh lần 14

13 tháng 09 năm 2010

Điều chỉnh lần 15

22 tháng 10 năm 2010

Điều chỉnh lần 16

03 tháng 11 năm 2010

Điều chỉnh lần 17

28 tháng 01 năm 2011

Điều chỉnh lần 18

11 tháng 08 năm 2011

Điều chỉnh lần 19

22 tháng 09 năm 2011

Điều chỉnh lần 20

16 tháng 05 năm 2012

Điều chỉnh lần 21

15 tháng 08 năm 2012

Điều chỉnh lần 22

04 tháng 09 năm 2015

Điều chỉnh lần 23

01 tháng 10 năm 2015

Điều chỉnh lần 24

07 tháng 06 năm 2017

Điều chỉnh lần 25

05 tháng 06 năm 2018

Điều chỉnh lần 26

14 tháng 05 năm 2019

Điều chỉnh lần 27

07 tháng 05 năm 2020

Điều chỉnh lần 28

03 tháng 07 năm 2020

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

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

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

### 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 Việt 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

Ông Bùi Quang Anh Vũ

Thành viên

Bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2020

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

## THÔNG TIN CHUNG

### 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	Trưởng ban
Ông Võ Hoàng Tú	Thành viên
Ông Tô Minh Tài	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2020
	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2020
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2020
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2020

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo Quý III - 2020 và kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2020:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT	
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Từ ngày 7 tháng 5 năm 2020

### 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 riêng của Công ty cho Quý III - 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2020

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng của Công ty cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng Quý III - 2020 này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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.

Công ty là công ty mẹ có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14 của báo cáo tài chính riêng và Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho Quý III - 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

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



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 10 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ III - 2020  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.250.203.468.301</b>	<b>8.929.689.729.770</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>45.864.898.344</b>	<b>98.850.988.705</b>
111	1. Tiền		38.837.098.344	98.850.988.705
112	2. Các khoản tương đương tiền		7.027.800.000	-
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.553.717.009.991</b>	<b>1.427.163.479.643</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	334.460.411.626	797.797.508.301
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	1.010.377.217.959	493.875.382.677
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	209.920.924.781	138.599.074.691
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(1.041.544.375)	(3.108.486.026)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>6.644.998.030.720</b>	<b>7.398.496.831.610</b>
141	1. Hàng tồn kho		6.644.998.030.720	7.398.496.831.610
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>5.623.529.246</b>	<b>5.178.429.812</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	2.596.401.913	2.535.665.201
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	-	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	3.027.127.333	2.642.764.611
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>6.448.913.328.471</b>	<b>4.429.211.271.936</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>2.096.505.063.082</b>	<b>1.846.691.893.367</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	100.000.000.000	100.000.000.000
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	6	-	-
216	3. Phải thu dài hạn khác	7	1.996.505.063.082	1.746.691.893.367
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>16.192.198.576</b>	<b>17.573.105.541</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	15.690.991.502	16.528.118.651
222	Nguyên giá		29.708.039.927	27.710.898.627
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(14.017.048.425)	(11.182.779.976)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	501.207.074	1.044.986.890
228	Nguyên giá		3.171.378.036	3.171.378.036
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.670.170.962)	(2.126.391.146)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>69.775.813.952</b>	<b>70.927.903.232</b>
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(5.888.456.320)	(4.736.367.040)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>500.815.305.870</b>	<b>63.126.890.181</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	500.815.305.870	63.126.890.181
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>2.799.717.230.000</b>	<b>1.399.996.300.600</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	14	2.794.480.230.000	1.397.304.300.600
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	15	5.237.000.000	2.692.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>965.907.716.991</b>	<b>1.030.895.179.015</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	965.630.044.147	1.030.895.179.015
262	3. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		277.672.844	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>14.699.116.796.772</b>	<b>13.358.901.001.706</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ III - 2020 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>10.097.426.375.779</b>	<b>9.062.167.168.739</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.057.945.694.843</b>	<b>2.542.466.021.385</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	258.347.607.557	259.536.407.271
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.671.725.609.439	651.149.337.644
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	388.388.543.449	178.395.781.258
314	4. Phải trả người lao động		6.679.956.404	4.324.040.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	56.469.267.401	145.704.680.565
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	114.123.092.705	95.164.794.124
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	1.549.271.875.687	1.201.598.912.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		12.939.742.201	6.592.068.523
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>6.039.480.680.936</b>	<b>6.519.701.147.354</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	-	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	5.547.433.656.616	5.549.400.552.616
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	492.047.024.320	970.300.594.738
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.601.690.420.993</b>	<b>4.296.733.832.967</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	22	<b>4.601.690.420.993</b>	<b>4.296.733.832.967</b>
411	1. Vốn cổ phần		3.702.528.870.000	3.276.579.720.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		11.680.300.000	11.680.300.000
417	3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		155.013.584.076	137.513.584.076
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		732.467.666.917	870.960.228.891
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		18.539.684.929	8.765.195.277
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		713.927.981.988	862.195.033.614
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>14.699.116.796.772</b>	<b>13.358.901.001.706</b>



Võ Thị Minh Hằng  
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 10 năm 2020



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ III - 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III - Năm nay	Quý III - Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III - Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III - Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	1.315.902.373.342	395.788.911.282	2.497.512.664.764	2.364.022.987.420
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(677.603.152.536)	(144.588.702.999)	(1.396.883.989.669)	(1.723.574.732.009)
20	3. Lợi nhuận gộp		638.299.220.806	251.200.208.283	1.100.628.675.095	640.448.255.411
21	4. Doanh thu tài chính	25	953.705.626	137.011.321	1.993.178.942	3.377.353.927
22	5. Chi phí tài chính	25	(10.387.703.197)	-	(17.079.222.951)	(413.595)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(9.723.369.863)	-	(9.723.369.863)	-
24	6. Chi phí bán hàng	26	(36.176.153.081)	(28.678.258.422)	(90.361.288.735)	(68.646.051.807)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(31.465.777.627)	(22.804.850.802)	(83.108.439.832)	(65.267.094.731)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		561.223.292.527	199.854.110.380	912.072.902.519	509.912.049.205
31	9. Thu nhập khác	27	2.025.000	720.008.778	21.110.635	1.349.704.468
32	10. Chi phí khác	27	(7.304.258.058)	(104.758.303)	(8.363.237.823)	(2.484.802.031)
40	11. Lợi nhuận khác		(7.302.233.058)	615.250.475	(8.342.127.188)	(1.135.097.563)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		553.921.059.469	200.469.360.855	903.730.775.331	508.776.951.642
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	(114.507.022.862)	(40.924.488.587)	(185.326.379.968)	(107.423.732.447)
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		160.894.545	-	277.672.844	(444.203.896)
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế		439.574.931.152	159.544.872.268	718.682.068.207	400.909.015.299
70	16. Lãi trên cổ phiếu		1.184	483	1.883	1.159

Võ Thị Minh Hằng  
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 10 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ III - 2020  
 ngày 30 tháng 9 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III - Năm nay	Quý III - Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		553.921.059.469	200.469.360.855
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	10,11, 12	1.693.350.377	1.534.304.133
03	Trích lập dự phòng		-	(704.596.848)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá		900.000.000	
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(953.705.626)	(137.011.321)
06	Chi phí lãi vay	25	9.723.369.863	-
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		565.284.074.083	201.162.056.819
09	Giảm các khoản phải thu		139.157.760.738	317.932.883.407
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		1.237.509.284.218	(1.273.052.207.361)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(53.652.402.653)	423.328.540.019
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		27.148.744.107	(72.318.350.713)
14	Tiền lãi vay đã trả		(46.377.121.359)	(39.975.452.746)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	28	(86.971.108.408)	(24.068.513.514)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.642.062.100)	(5.329.996.273)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		1.776.457.168.626	(472.321.040.362)
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		143.701.303.176	(9.920.224.555)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác			-
26	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.998.488.390.000)	(804.373.314)
27	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			-
29	Lãi tiền gửi nhận được		953.705.626	137.011.321
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		(1.853.833.381.198)	(10.587.586.548)
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu			-
33	Tiền thu từ đi vay		456.000.000.000	550.167.489.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(632.500.000.000)	(35.145.144.740)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu			-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(176.500.000.000)	515.022.344.260

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ III - 2020 (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III - Năm nay	Quý III - Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(253.876.212.572)	32.113.717.350
60	Tiền đầu kỳ		299.741.110.916	198.079.264.703
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	45.864.898.344	230.192.982.053



Võ Thị Minh Hằng  
Người lập

Ngày 20 tháng 10 năm 2020



Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2020

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

**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:

<u>GCNĐKKD điều chỉnh số:</u>	<u>Ngày:</u>
<b>4103002655</b>	
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
<b>0303493756</b>	
Điều chỉnh lần 11	27 tháng 08 năm 2009
Điều chỉnh lần 12	04 tháng 12 năm 2009
Điều chỉnh lần 13	04 tháng 05 năm 2010
Điều chỉnh lần 14	13 tháng 09 năm 2010
Điều chỉnh lần 15	22 tháng 10 năm 2010
Điều chỉnh lần 16	03 tháng 11 năm 2010
Điều chỉnh lần 17	28 tháng 01 năm 2011
Điều chỉnh lần 18	11 tháng 08 năm 2011
Điều chỉnh lần 19	22 tháng 09 năm 2011
Điều chỉnh lần 20	16 tháng 05 năm 2012
Điều chỉnh lần 21	15 tháng 08 năm 2012
Điều chỉnh lần 22	04 tháng 09 năm 2015
Điều chỉnh lần 23	01 tháng 10 năm 2015
Điều chỉnh lần 24	07 tháng 06 năm 2017
Điều chỉnh lần 25	05 tháng 06 năm 2018
Điều chỉnh lần 26	14 tháng 05 năm 2019
Điều chỉnh lần 27	07 tháng 05 năm 2020
Điều chỉnh lần 28	03 tháng 07 năm 2020

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

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

Hoạt động chính của 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 là 235 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 186).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2020 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. 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 riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Công ty là công ty mẹ có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14 của báo cáo tài chính riêng và Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3 Kỳ kế toán năm

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

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

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VND").

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho, 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2020 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

- 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 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 riêng 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 riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. 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 riêng.

**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 riêng 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 riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô 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.

**3.6 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2020 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

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

**3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính 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 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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2020 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Dự phòng các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.12 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.13 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.

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

*Cổ tức*

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi 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 riêng cho đến khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

**3.14 Thông tin theo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của 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.

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán căn hộ*

Đối với các căn hộ 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2020 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*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.

**3.16 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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hiện hành phải nộp khi 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 riêng.

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.

Thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả khi 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2020 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Tiền</b>	<b>38.837.098.344</b>	<b>98.850.988.705</b>
Tiền mặt	19.477.692	136.492.947
Tiền gửi ngân hàng	38.817.620.652	98.714.495.758
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>7.027.800.000</b>	<b>-</b>
Tiền gửi kỳ hạn dưới 03 tháng	7.027.800.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>45.864.898.344</u></b>	<b><u>98.850.988.705</u></b>

**5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>	<b>334.460.411.626</b>	<b>797.797.508.301</b>
Công ty CP ĐT TMDV AKYN	-	63.832.357.744
Công ty CP DV Quản lý Toàn Tâm	1.450.051.000	21.228.032.000
Công ty CP Đầu Tư Danh Khôi Holdings	-	157.852.595.000
Công ty CP Đầu Tư BĐS Thiên Minh	252.726.755.241	344.738.890.572
Công ty CP KD Bất Động Sản Minh Hoàng	6.602.528.970	26.602.528.970
Đoàn Thị Tráng	-	15.000.000.000
Phạm Thanh Điền	-	31.000.000.000
Khách hàng khác	73.681.076.415	137.543.104.015
<b>Dài hạn</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>
Công ty CP ĐT TMDV AKYN	100.000.000.000	100.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>434.460.411.626</b>	<b>897.797.508.301</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(3.108.486.026)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>433.418.867.251</u></b>	<b><u>894.689.022.275</u></b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.010.377.217.959</b>	<b>493.875.382.677</b>
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	178.564.132.407	178.099.623.590
Cty TNHH XD -TM - DV Toàn Thuận Phát	129.975.082	55.447.431.870
Công ty Cổ Phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
Cty CP Đầu tư và Phát triển hạ tầng 620	-	102.272.727.000
Nguyễn Thị Mỹ Duyên	54.000.000.000	54.000.000.000
Phạm Thanh Điền	605.000.000.000	-
Khác	102.454.744.103	33.827.233.850
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.010.377.217.959</u></b>	<b><u>493.875.382.677</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2020 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>	<b>209.920.924.781</b>	<b>138.599.074.691</b>
Công ty CP TM VTB Trường Phát Lộc (i)	50.000.000.000	75.000.000.000
Công ty CP KD BĐS Minh Hoàng (iii)	149.100.000.000	17.660.000.000
Ký cược ký quỹ	6.763.360.000	6.372.484.000
Khác	4.057.564.781	39.566.590.691
<b>Dài hạn</b>	<b>1.996.505.063.082</b>	<b>1.746.691.893.367</b>
Công ty CP TM VTB Trường Phát Lộc (i)	76.400.000.000	126.400.000.000
Công ty CP ĐT TMDV AKYN (ii)	50.000.000.000	100.939.751.900
Công ty CP KD BĐS Minh Hoàng (iii)	200.000.000.000	361.400.000.000
Công ty CP Đoàn ánh Dương Phú Quốc (iv)	356.000.000.000	416.000.000.000
Công ty CP Địa ốc Tam Bình (v)	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty CP Địa ốc Tân Hoàng (v)	223.000.000.000	223.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư XD HTKT Coinin	54.110.748.812	19.676.748.812
Công ty CP ĐK Phú Quốc	40.132.400.000	39.443.900.000
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn-KL	792.635.000.000	259.690.000.000
Ký cược ký quỹ	3.960.245.380	-
Phải thu khác	266.668.890	141.492.655
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.206.425.987.863</u></b>	<b><u>1.885.290.968.058</u></b>

- (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 đủ 125.000.000.000 VND lợi nhuận được chia, còn phải thu 126.400.000.000 VND vốn góp.
- (ii) Vào ngày 12 tháng 4 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 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 50.000.000.000 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 Vân 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 kế toán, Công ty đã nhận đủ 65.000.000.000 VND lợi nhuận được chia, còn phải thu 349.100.000.000 VND vốn góp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2020 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

- (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 120.000.000.000 VND, vốn góp theo HĐHTĐT là 356.000.000.000 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 VND, góp vốn vào Tân Hoàng số tiền là 223.000.000.000 VND và sẽ nhận được quỹ đất sau khi thực hiện xong dự án theo tỷ lệ số tiền đã góp vốn đầu tư.

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

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bất động sản (*)	6.644.525.551.601	7.396.608.897.945
Hàng hóa	472.479.119	1.887.933.665
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.644.998.030.720</b>	<b>7.398.496.831.610</b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dự án The EverRich 2 (River City) (i)	3.603.774.811.610	3.597.766.841.597
Dự án The EverRich 3 (ii)	875.966.625.018	875.636.079.563
Dự án KhuĐT DL Sinh Thái Nhơn Hội (iii)	1.965.734.840.072	2.791.168.413.614
Dự án Phát Đạt Bàu Cả (iv)	30.061.996.173	37.603.106.026
Dự án Trung tâm TĐTT PĐP	-	75.134.195.647
Dự án Khu Du Lịch Sinh Thái Đoàn Ánh Dương (v)	50.169.610.097	-
Dự án khác	118.817.668.631	19.300.261.498
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.644.525.551.601</b>	<b>7.396.608.897.945</b>

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

- (i) *Dự án The EverRich 2*  
Dự án này tọa lạc tại số 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ báo cáo của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất và chi phí xây dựng.  
Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2020 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

**8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

(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.

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

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

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

(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, 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 và chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển dự án. Dự án đang trong giai đoạn bàn giao nền đất và sang tên chủ quyền cho khách hàng.

(v) Dự án Khu Du Lịch Sinh Thái Đoàn Ánh Dương

Dự án Khu Du Lịch Sinh Thái Đoàn Ánh Dương tọa lạc tại xã Cửa Cạn, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí tư vấn, khảo sát, quản lý dự án.

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.596.401.913</b>	<b>2.535.665.201</b>
Chi phí quảng cáo	614.784.853	215.387.595
Khác	1.981.617.060	2.320.277.606
<b>Dài hạn</b>	<b>965.630.044.147</b>	<b>1.030.895.179.015</b>
Chi phí bồi thường DA The EverRich 2 (River City) (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
Chi phí hoa hồng, môi giới	24.671.430.242	100.000.000.000
Chi phí quảng cáo	6.105.245.521	2.910.441.003
Chi phí cải tạo văn phòng	10.140.583.968	-
Khác	889.540.761	4.161.494.357
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>968.226.446.060</b>	<b>1.033.430.844.216</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2020 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	VND <i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	4.242.654.542	23.468.244.085	27.710.898.627
Mua trong kỳ	2.900.208.000	-	2.900.208.000
Phân loại lại	(903.066.700)	-	(903.066.700)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	<u>6.239.795.842</u>	<u>23.468.244.085</u>	<u>29.708.039.927</u>
<b>Trong đó:</b>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	2.290.743.387	3.066.637.720	5.357.381.107
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(3.303.038.503)	(7.879.741.473)	(11.182.779.976)
Hao mòn trong kỳ	(531.095.348)	(2.604.195.333)	(3.135.290.681)
Phân loại lại	301.022.232	-	301.022.232
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	<u>(3.533.111.619)</u>	<u>(10.483.936.806)</u>	<u>(14.017.048.425)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>939.616.039</u>	<u>15.588.502.612</u>	<u>16.528.118.651</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	<u>2.706.684.223</u>	<u>12.984.307.279</u>	<u>15.690.991.502</u>

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND <i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	3.171.378.036
Tăng trong năm	-
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	<u>3.171.378.036</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(2.126.391.146)
Hao mòn trong kỳ	(543.779.816)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	<u>(2.670.170.962)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>1.044.986.890</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	<u>501.207.074</u>

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	VND <i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	7.306.972.991	68.357.297.281	75.664.270.272
Mua trong kỳ	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	<u>7.306.972.991</u>	<u>68.357.297.281</u>	<u>75.664.270.272</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	-	(4.736.367.040)	(4.736.367.040)
Hao mòn trong kỳ	-	(1.152.089.280)	(1.152.089.280)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	<u>-</u>	<u>(5.888.456.320)</u>	<u>(5.888.456.320)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>7.306.972.991</u>	<u>63.620.930.241</u>	<u>70.927.903.232</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	<u>7.306.972.991</u>	<u>62.468.840.961</u>	<u>69.775.813.952</u>

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 9 năm 2020. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2020 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Chi phí đền bù giải toả các dự án</b>	<b>498.325.477.234</b>	<b>57.200.481.838</b>
Dự án Khu Du Lịch Sinh Thái Đoàn Ánh Dương	-	49.223.541.734
Dự án Tòa nhà văn phòng Công ty 39 Phạm Ngọc Thạch	414.933.572.156	-
Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng	75.414.964.974	-
Dự án Bệnh viện chấn thương chỉnh hình	7.976.940.104	7.976.940.104
Khác	<u>2.489.828.636</u>	<u>5.926.408.343</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>500.815.305.870</u></b>	<b><u>63.126.890.181</u></b>

**14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

	VND			
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	%	Số tiền (VND)	%	Số tiền (VND)
Công ty CP ĐK Phú Quốc (i)	99	393.624.000.000	99	393.624.000.000
Công ty TNHH Đầu tư XD hạ tầng kỹ thuật Coinin (ii)	80	246.000.000.000	80	246.000.000.000
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn – KL (iii)	99	647.756.230.000	99	630.667.840.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sân Ngõ Mây (iv)	94	132.100.000.000	94	127.012.460.600
Công ty CP Bến Thành - Long Hải (v)	68,75	1.375.000.000.000	-	-
Công ty CP ĐT và PT KCN Phát Đạt (vi)	68	-	-	-
Công ty TNHH MTV ĐT Phát Đạt (vii)	100	-	100	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>2.794.480.230.000</u></b>		<b><u>1.397.304.300.600</u></b>

(i) Công ty Cổ Phần ĐK Phú Quốc (“ĐK Phú Quốc”)

ĐK Phú Quốc được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 1701522101 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại 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. Theo GCNĐKKD số 1701522101 thay đổi lần thứ năm do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 20 tháng 12 năm 2017, vốn điều lệ của ĐK Phú Quốc là 710.000.000.000 VND.

Vào ngày 09 tháng 3 năm 2018, Công ty Phát Đạt nhận chuyển nhượng cổ phần để sở hữu 99% vốn của ĐK Phú Quốc nhằm mục đích thực hiện Dự án Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Cụm công nghiệp Hàm Ninh và Dự án Khu làng nghề - Trung tâm xã Hàm Ninh tại xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

(ii) 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 Công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình. Theo GCNĐKKD số 0313662185 thay đổi lần thứ tư do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2018, vốn điều lệ của Coinin là 270.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2020 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

**14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON (tiếp theo)**

*(ii) Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Hạ Tầng Kỹ Thuật Coinin ("Coinin")*

Vào ngày 19 tháng 3 năm 2018, Công ty Phát Đạt nhận chuyển nhượng cổ phần để sở hữu 80% vốn của Coinin nhằm mục đích thực hiện Dự án Xây Dựng Hạ Tầng Kỹ Thuật Nội bộ Khu I - trong khu công viên lịch sử văn hóa dân tộc tại P. Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – chuyển giao.

*(iii) 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 4 năm 2008 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Sài Gòn – KL có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 1186 – 1187, tờ bản đồ số 6-2 (D2), Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, 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. Theo GCNĐKKD số 3700902915 thay đổi lần thứ tám do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 04 tháng 08 năm 2020, vốn điều lệ của Sài Gòn - KL là 268.000.000.000 VND.

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

*(iv) 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. Theo GCNĐKKD số 4101553978 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp ngày 19 tháng 11 năm 2019, vốn điều lệ của BDS Ngô Mây là 1.120.500.000.000 VND.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 94% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

*(v) Công Ty Cổ Phần Bến Thành Long Hải ("Bến Thành Long Hải")*

Bến Thành Long Hải được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500783805 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 01 tháng 03 năm 2007. Bến Thành Long Hải có trụ sở chính đăng ký tại Tỉnh lộ 44A, Thị Trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Bến Thành Long Hải là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Theo GCNĐKKD số 3500783805 thay đổi lần thứ mười một do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 21 tháng 08 năm 2020, vốn điều lệ của Bến Thành Long Hải là 150.000.000.000 VND.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 68.75% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

*(vi) Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Khu Công Nghiệp Phát Đạt ("KCN Phát Đạt")*

KCN Phát Đạt được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0316462970 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 31 tháng 08 năm 2020. KCN Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, TP.HCM, Việt Nam. Hoạt động chính của KCN Phát Đạt là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Theo Giấy Chứng Nhận ĐKKD số 0316462970 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 8 năm 2020, vốn điều lệ của KCN Phát Đạt là 680.000.000.000 VND.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 68% vốn sở hữu và quyền biểu quyết, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Công ty con này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2020 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

**14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON (tiếp theo)**

(vii) Công ty TNHH MTV 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 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 Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Theo Giấy Chứng Nhận ĐKKD số 0313241765 thay đổi lần hai do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 6 năm 2015, vốn điều lệ của Đầu tư Phát Đạt là 800.000.000.000 VND.

Năm 2015, Công ty Phát Đạt thành lập Công ty con có vốn góp 100% từ Công ty Phát Đạt để chuyển dự án The EverRich 2 cho Công ty này tiếp tục đầu tư phát triển, nhưng đến cuối năm 2015 Công ty hợp tác với CRE & AGI để cùng phát triển dự án The EverRich 2, vì vậy Công ty con không có hoạt động kinh doanh nào khác nên đã chuyển lại cho Phát Đạt số tiền vốn đã góp để thực hiện đầu tư các dự án khác nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh cho Công ty Phát Đạt.

Ngày 19/11/2019 Công ty đã nhận được thông báo số 11718/TB-CCT về việc ngừng hoạt động và đang làm thủ tục chấm dứt hiệu lực mã số thuế.

**15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	%	Số tiền (VND)	%	Số tiền (VND)
Công ty TNHH ĐT Xây Dựng Công trình PĐP ("PĐP") (*)	49,00	5.237.000.000	49,00	2.692.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>5.237.000.000</b>		<b>2.692.000.000</b>

(\*) 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 Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, TP.HCM, 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, TP.HCM. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty đã góp 4.337.000.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty CP Đầu Tư Phú Mỹ Hưng	165.122.193.621	165.122.193.621
Công ty TNHH Xây Dựng Đồng Khánh	11.636.067.669	13.636.067.669
Công Ty CP Công Trình Giao Thông Sài Gòn	20.481.104.868	61.281.747.788
Công Ty CP DV Thương Mại Và Đầu Tư IDV	17.663.362.396	6.828.799.823
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	5.837.593.182	5.837.593.182
Cty TNHH MTV Cơ Khí và Xây Dựng Thiên An	26.172.583.840	-
Khác	11.434.701.981	6.830.005.188
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>258.347.607.557</b>	<b>259.536.407.271</b>

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

Số dư này thể hiện số tiền Công ty nhận ứng trước từ các khách hàng theo các hợp đồng mua bán đất nền của Dự án Phát Đạt Bàu Cỏ, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2020 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN (tiếp theo)**

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Khách hàng Dự án	1.671.725.609.439	651.149.337.644
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.671.725.609.439</u></b>	<b><u>651.149.337.644</u></b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Phải nộp</b>	<b>388.388.543.449</b>	<b>178.395.781.258</b>
Thuế TNDN	199.889.322.083	143.797.822.567
Thuế giá trị gia tăng	187.499.993.708	33.134.492.623
Thuế thu nhập cá nhân	884.542.727	1.463.466.068
Thuế khác	114.684.931	-
<b>Phải thu</b>	<b>3.027.127.333</b>	<b>2.642.764.611</b>
Thuế TNDN	3.027.127.333	2.642.764.611
Thuế giá trị gia tăng	-	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>385.361.416.116</u></b>	<b><u>175.753.016.647</u></b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>	<b>56.469.267.401</b>	<b>145.704.680.565</b>
Chi phí xây dựng	3.870.537.650	58.475.289.099
Chi phí lãi vay	51.920.265.336	78.594.435.111
Khác	678.464.415	8.634.956.355
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>56.469.267.401</u></b>	<b><u>145.704.680.565</u></b>

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>	<b>114.123.092.705</b>	<b>95.164.794.124</b>
Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Dự án Khu đô thị DL sinh thái Nhơn Hội (i)	76.945.786.290	73.000.000.000
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	1.026.500.000	3.373.396.000
Quỹ bảo trì	944.430.118	2.412.773.984
Khác	35.206.376.297	16.378.624.140
<b>Dài hạn</b>	<b>5.547.433.656.616</b>	<b>5.549.400.552.616</b>
Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án The EverRich 2 ("HĐHTĐT") (ii)	4.557.365.656.616	4.557.365.656.616
Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án The EverRich 3 ("HĐHTĐT") (iii)	990.068.000.000	990.068.000.000
Khác	-	1.966.896.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.661.556.749.321</u></b>	<b><u>5.644.565.346.740</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2020 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

**20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

- (i) 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.
- (ii) 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.
- (iii) 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.

**21. VAY VÀ NỢ**

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>1.549.271.875.687</b>	<b>1.201.598.912.000</b>
Vay từ ngân hàng (i)	245.517.850.000	99.652.850.000
Trái phiếu phát hành (ii)	734.179.025.687	1.101.946.062.000
Vay bên khác (iii)	569.575.000.000	-
<b>Vay dài hạn</b>	<b>492.047.024.320</b>	<b>970.300.594.738</b>
Vay từ ngân hàng (i)	245.000.000.000	15.427.583.738
Trái phiếu phát hành (ii)	247.047.024.320	432.198.011.000
Vay bên khác (iii)	-	522.675.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.041.318.900.007</u></b>	<b><u>2.171.899.506.738</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2020 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng	Giảm	Phân loại lại	Đánh giá lại	Ngày 30 tháng 9 năm 2020
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.201.598.912.000</b>	<b>738.432.963.687</b>	<b>(1.142.700.000.000)</b>	<b>751.940.000.000</b>	-	<b>1.549.271.875.687</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	99.652.850.000	108.000.000.000	(500.000.000)	38.365.000.000	-	245.517.850.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.2)	1.101.946.062.000	521.232.963.687	(1.079.000.000.000)	190.000.000.000	-	734.179.025.687
Vay bên khác (Thuyết minh số 21.3)	-	109.200.000.000	(63.200.000.000)	523.575.000.000	-	569.575.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>970.300.594.738</b>	<b>284.849.013.320</b>	<b>(12.062.583.738)</b>	<b>(751.940.000.000)</b>	<b>900.000.000</b>	<b>492.047.024.320</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	15.427.583.738	280.000.000.000	(12.062.583.738)	(38.365.000.000)	-	245.000.000.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.2)	432.198.011.000	4.849.013.320	-	(190.000.000.000)	-	247.047.024.320
Vay bên khác (Thuyết minh số 21.3)	522.675.000.000	-	-	(523.575.000.000)	900.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.171.899.506.738</b>	<b>1.023.281.977.007</b>	<b>(1.154.762.583.738)</b>	<b>-</b>	<b>900.000.000</b>	<b>2.041.318.900.007</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2020 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

**21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**21.1 Vay ngân hàng**

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	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**

Khoản vay 1	10.365.000.000	Ngày 4 tháng 1 năm 2021	Tài trợ dự án Bàu Cà - 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 Cà - Quảng Ngãi
-------------	----------------	-------------------------	-----------------------------------	---	---

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

Khoản vay 1	273.000.000.000	Ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	107.500.000.000	Ngày 25 tháng 5 năm 2021	Tài trợ dự án Nhơn Hội - Bình Định	11	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 120, Số 1 Ngô Mây, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nhà Bè**

Khoản vay 1	99.652.850.000	Ngày 28 tháng 1 năm 2021	Tài trợ dự án Nhơn Hội - Bình Định	11	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án Nhơn Hội - Bình Định
-------------	----------------	--------------------------	------------------------------------	----	--

**TỔNG CỘNG** 490.517.850.000

Trong đó:

Ngắn hạn	245.517.850.000
Dài hạn	245.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2020 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

**21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**21.2 Trái phiếu phát hành**

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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020 VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu phát hành lần 3 năm 2019	247.047.024.320	Từ ngày 13 tháng 7 năm 2020 đến ngày 3 tháng 6 năm 2024	Tài trợ dự án Nhơn Hội - Bình Định	10,5 cho năm thứ nhất và lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân VNĐ kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội + 3,5 cho các năm sau	Quyền sử dụng đất và toàn bộ quyền tài sản thuộc Phân khu 2, dự án Nhơn Hội - Bình Định; quyền sử dụng đất tại Tỉnh Quảng Nam thuộc Công ty An Điền, đối tác kinh doanh của Nhóm Công ty
Trái phiếu phát hành lần 8 năm 2019	173.545.148.316	Ngày 29 tháng 11 năm 2020	Tài trợ dự án Nhơn Hội - Bình Định	9,5	Thư bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Bến Thành
Trái phiếu phát hành lần 9 năm 2019	54.904.166.259	Ngày 15 tháng 11 năm 2020	Tài trợ dự án Nhơn Hội - Bình Định	13	8.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu phát hành lần 1 năm 2020	98.600.000.000	Ngày 16 tháng 6 năm 2021	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	13	9.150.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu phát hành lần 2 năm 2020	298.854.711.112	Ngày 02 tháng 7 năm 2021	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	13	25.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu phát hành lần 3 năm 2020	108.275.000.000	Ngày 09 tháng 7 năm 2021	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	13	10.100.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>981.226.050.007</u></b>				
Trong đó:					
Ngắn hạn	734.179.025.687				
Dài hạn	247.047.024.320				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2020 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

**21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**21.3 Vay bên khác**

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2020		Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND	USD				
Vietnam New Urban Center LP	<u>523.575.000.000</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
Vũ Dương Hiền	<u>46.000.000.000</u>	-	Từ ngày giải ngân đến ngày 30 tháng 9 năm 2021	Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty	13,5	Cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>569.575.000.000</u></b>					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2020 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**22.1 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>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2019	2.663.890.070.000	11.680.300.000	124.713.584.076	647.054.845.277	3.447.338.799.353
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	872.606.119.833	872.606.119.833
Trích lập quỹ	-	-	12.800.000.000	(25.600.000.000)	(12.800.000.000)
Cổ tức cổ đông	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	<b>3.276.579.720.000</b>	<b>11.680.300.000</b>	<b>137.513.584.076</b>	<b>870.960.228.891</b>	<b>4.296.733.832.967</b>
<b>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</b>					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2020	3.276.579.720.000	11.680.300.000	137.513.584.076	870.960.228.891	4.296.733.832.967
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	718.682.068.207	718.682.068.207
Trích lập quỹ	-	-	17.500.000.000	(35.000.000.000)	(17.500.000.000)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	425.949.150.000	-	-	(425.949.150.000)	-
Cổ tức công bố	-	-	-	(393.189.566.400)	(393.189.566.400)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(3.895.000.000)	(3.895.000.000)
Phân loại lại	-	-	-	859.086.219	859.086.219
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	<b>3.702.528.870.000</b>	<b>11.680.300.000</b>	<b>155.013.584.076</b>	<b>732.467.666.917</b>	<b>4.601.690.420.993</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2020 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**22.2 Cổ phiếu phổ thông**

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	370.252.887	327.657.972
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	370.252.887	327.657.972
Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.		

**23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	VND	
	Quý III năm 2020	Quý III năm 2019
Doanh thu bán đất nền	1.292.373.427.405	390.992.479.237
Doanh thu cung cấp hàng hoá BĐS	13.415.000.000	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.113.945.937	4.796.432.045
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.315.902.373.342</u></b>	<b><u>395.788.911.282</u></b>

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

	VND	
	Quý III năm 2020	Quý III năm 2019
Giá vốn bán đất nền	672.186.582.972	139.983.223.857
Giá vốn cung cấp hàng hoá BĐS	2.219.177.790	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.197.391.774	4.605.479.142
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>677.603.152.536</u></b>	<b><u>144.588.702.999</u></b>

**25. DOANH THU VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Quý III năm 2020	Quý III năm 2019
Doanh thu tài chính	953.705.626	137.011.321
Lãi tiền gửi	953.705.626	137.011.321
Cổ tức, Lợi nhuận được chia	-	-
Chi phí tài chính	10.387.703.197	-
Chi phí lãi vay	9.723.369.863	-
Chi phí tài chính khác	664.333.334	-

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

	VND	
	Quý III năm 2020	Quý III năm 2019
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>36.176.153.081</b>	<b>28.678.258.422</b>
Chi phí lương	1.272.843.368	1.026.737.892
Chi phí môi giới	30.083.667.256	22.766.889.730
Chi phí Marketing, Quảng bá thương hiệu	2.017.607.370	4.489.684.833
Chi phí bán hàng & tổ chức sự kiện	2.648.016.582	315.022.876
Chi phí khác	154.018.505	79.923.091
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>31.465.777.627</b>	<b>22.804.850.802</b>
Chi phí lương	17.607.564.018	13.177.108.815
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.682.556.361	6.231.853.662
Chi phí khác	4.175.657.248	3.395.888.325
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>67.641.930.708</u></b>	<b><u>51.483.109.224</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2020 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

**27. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Quý III năm 2020	Quý III năm 2019
<b>Thu nhập khác</b>	<b>2.025.000</b>	<b>720.008.778</b>
Thu từ hợp tác đầu tư	-	-
Thu nhập khác	2.025.000	720.008.778
<b>Chi phí khác</b>	<b>7.304.258.058</b>	<b>104.758.303</b>
Chi phí khác	7.304.258.058	104.758.303

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế. Báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**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 Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được 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 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 riêng:

	VND	
	Quý III năm 2020	Quý III năm 2019
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>553.921.059.469</b>	<b>200.469.360.855</b>
Lỗ từ hoạt động kinh doanh bất động sản kỳ trước chuyển sang	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính sau chuyển lỗ</b>	<b>553.921.059.469</b>	<b>200.469.360.855</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính</b>	<b>114.507.022.862</b>	<b>40.924.488.587</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	169.326.280.296	35.966.197.730
Thuế TNDN phải nộp trong kỳ	114.507.022.862	40.924.488.587
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(86.971.108.408)	(24.068.513.514)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b>196.862.194.750</b>	<b>52.822.172.803</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</i>	<b>199.889.322.083</b>	<b>53.481.578.068</b>
<i>Thuế TNDN phải thu cuối kỳ</i>	<b>(3.027.127.333)</b>	<b>(659.405.265)</b>

**29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và doanh thu chủ yếu của Công ty là từ hoạt động này. Đồng thời, các dự án tạo ra doanh thu của Công ty tọa lạc trong lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Ban Tổng Giám Đốc Công ty tin tưởng rằng việc trình bày thông tin theo bộ phận là không được yêu cầu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2020 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

**30. 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>VND</i> <i>Quý III năm 2020</i>
Công ty Cổ Phần ĐK Phú Quốc	Công ty con	Góp vốn đầu tư	668.500.000
		Thu tiền cung cấp dịch vụ	660.925.501
Công ty TNHH Đầu tư XD hạ tầng kỹ thuật COININ	Công ty con	Góp vốn đầu tư	17.230.000.000
Công ty CP ĐT TM DV AKYN	Bên liên quan	Thu chuyển nhượng bất động sản	18.288.000.000
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	45.000.000.000
		Thu từ BCC	50.939.751.900
		Thu phí dịch vụ	600.000.000
Công ty TNHH Đầu tư XD công trình PĐP	Công ty liên kết	Góp vốn	900.000.000
Công ty CP địa ốc Sài Gòn – KL	Công ty con	Hoàn tạm ứng phát triển dự án	102.130.000.000
Công ty CP Đầu tư BĐS Ngõ Mây	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn	500.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan	Phí dịch vụ tư vấn	492.000.000
		Phí dịch vụ tư vấn đã thanh toán	541.200.000
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	570.627.643.048
		Thu hồi tạm ứng	574.798.992.052
		Mượn tiền	4.171.349.004
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan	Thu chuyển nhượng bất động sản	15.000.000.000
		Thu hộ chi phí xây dựng	15.219.558.717
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Thu chuyển nhượng bất động sản	10.306.377.900
		Mượn tiền	1.500.000.000
		Hoàn trả tiền mượn	1.500.000.000
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch HĐQT	Thu chuyển nhượng bất động sản	10.276.238.400
		Mượn tiền	500.000.000
		Hoàn trả tiền mượn	500.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Thu chuyển nhượng bất động sản	2.764.080.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2020 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

**30. 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:

VND

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý III năm 2020</i>
<b><i>Phải thu dài hạn của khách hàng</i></b>			
Công ty CPĐT TM DV AKYN	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	100.000.000.000
<b><i>Phải thu dài hạn khác</i></b>			
Công ty TNHH ĐT XD hạ tầng kỹ thuật COININ	Công ty con	Góp vốn đầu tư	54.110.748.812
Công ty CPĐT TM DV AKYN	Bên liên quan	BCC	50.000.000.000
Công ty Cổ Phần ĐK Phú Quốc	Công ty con	BCC	40.132.400.000
Công ty CP địa ốc Sài Gòn – KL	Công ty con	Tạm ứng để tăng vốn	792.635.000.000
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b>			
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT	Mượn tiền	4.262.033.207

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III - 2020 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

**30. 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 III năm 2020	Quý III năm 2019
<i>Hội đồng Quản trị</i>		
Thù lao và thưởng	1.365.000.000	1.153.500.000
<i>Ban Tổng Giám đốc</i>		
Lương và thưởng	3.009.200.000	2.647.975.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.374.200.000</b>	<b>3.801.475.000</b>

**31. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ**

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020, 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 733.844.896.565 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 742.528.101.725 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.

**32. 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 riêng của Công ty.



Võ Thị Minh Hằng  
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 10 năm 2020

THE  
EVER *R* ICH

422 Dao Tri Street, Quarter 1, Phu Thuan Ward, District 7, HCMC  
Tel: 84 8 3773 2222 - Fax: 84 8 3773 8908  
Email: [info@phatdat.com.vn](mailto:info@phatdat.com.vn)  
[www.phatdat.com.vn](http://www.phatdat.com.vn)