



**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 hợp nhất Quý I năm 2021**  
Ngày 31 tháng 3 năm 2021

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

**Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc**

**Và**

**Các báo cáo tài chính hợp nhất Quý I năm 2021**

**Ngày 31 tháng 3 năm 2021**



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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

5  
C  
P  
F  
/

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

## MỤC LỤC

|   | <i>Trang</i> |
|---|--------------|
| Thông tin chung                               | 1 - 2        |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                 | 3            |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 4 - 5        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 6            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 7 - 8        |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất        | 9 - 39       |

3  
3  
0  
0  
iA  
H  
P



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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

#### GCNĐKKD điều chỉnh số:

#### Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

Điều chỉnh lần 2

Điều chỉnh lần 3

Điều chỉnh lần 4

Điều chỉnh lần 5

Điều chỉnh lần 6

Điều chỉnh lần 7

Điều chỉnh lần 8

Điều chỉnh lần 9

Điều chỉnh lần 10

11 tháng 12 năm 2004

16 tháng 11 năm 2005

11 tháng 07 năm 2006

19 tháng 12 năm 2006

23 tháng 04 năm 2007

24 tháng 05 năm 2007

29 tháng 11 năm 2007

23 tháng 01 năm 2008

29 tháng 02 năm 2008

29 tháng 06 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

Điều chỉnh lần 12

Điều chỉnh lần 13

Điều chỉnh lần 14

Điều chỉnh lần 15

Điều chỉnh lần 16

Điều chỉnh lần 17

Điều chỉnh lần 18

Điều chỉnh lần 19

Điều chỉnh lần 20

Điều chỉnh lần 21

Điều chỉnh lần 22

Điều chỉnh lần 23

Điều chỉnh lần 24

Điều chỉnh lần 25

Điều chỉnh lần 26

Điều chỉnh lần 27

Điều chỉnh lần 28

Điều chỉnh lần 29

27 tháng 08 năm 2009

04 tháng 12 năm 2009

04 tháng 05 năm 2010

13 tháng 09 năm 2010

22 tháng 10 năm 2010

03 tháng 11 năm 2010

28 tháng 01 năm 2011

11 tháng 08 năm 2011

22 tháng 09 năm 2011

16 tháng 05 năm 2012

15 tháng 08 năm 2012

04 tháng 09 năm 2015

01 tháng 10 năm 2015

07 tháng 06 năm 2017

05 tháng 06 năm 2018

14 tháng 05 năm 2019

07 tháng 05 năm 2020

03 tháng 07 năm 2020

20 tháng 11 năm 2020

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

Bà Trần Thị Hương

Phó Chủ tịch

Ông Nguyễn Tấn Danh

Phó Chủ tịch

Ông Đoàn Viết Đại Từ

Thành viên

Ông Lê Quang Phúc

Thành viên

Ông Bùi Quang Anh Vũ

Thành viên

Ông Khương Văn Mươi

Thành viên độc lập

Ông Trần Trọng Gia Vinh

Thành viên độc lập

Ông Lê Minh Dũng

Thành viên độc lập

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

## THÔNG TIN CHUNG

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2021 ngày 27 tháng 3 năm 2021, Công ty đã đổi tên Ban Kiểm toán Nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị thành Ủy ban Kiểm toán, đồng thời bổ nhiệm các thành viên Ủy ban Kiểm toán và bãi nhiệm các thành viên Ban Kiểm toán nội bộ.

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán/Ban Kiểm toán nội trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                          |            |                                    |
|--------------------------|------------|------------------------------------|
| Ông Trần Trọng Gia Vinh  | Chủ tịch   | Bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021  |
| Bà Trần Thị Hương        | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021  |
| Ông Lê Quang Phúc        | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021  |
| Bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt | Trưởng ban | Bãi nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021 |
| Ông Võ Hoàng Tú          | Thành viên | Bãi nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021 |
| Ông Tô Minh Tài          | Thành viên | Bãi nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021 |

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Ông Bùi Quang Anh Vũ  | Tổng Giám đốc     |
| Ông Nguyễn Thanh Thảo | Phó Tổng Giám đốc |

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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



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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo tài chính hợp nhất Quý I - 2021 của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất Quý I - 2021 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất Quý I - 2021 của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý I - 2021 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý I - 2021 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 4 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ I - 2021  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 3 năm 2021  | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>13.243.061.406.548</b> | <b>10.929.134.432.965</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>4</b>    | <b>7.799.271.377</b>      | <b>53.166.353.724</b>     |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 1.799.271.377             | 47.166.353.724            |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 6.000.000.000             | 6.000.000.000             |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>5</b>    | <b>12.180.299.200</b>     | <b>12.180.299.200</b>     |
| 123        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           |             | 12.180.299.200            | 12.180.299.200            |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>2.537.316.231.204</b>  | <b>1.516.084.550.001</b>  |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 6           | 247.472.501.797           | 170.232.056.537           |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 7           | 1.056.721.690.116         | 1.070.601.322.639         |
| 136        | 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 8           | 1.234.163.583.666         | 276.292.715.200           |
| 137        | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 6           | (1.041.544.375)           | (1.041.544.375)           |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>9</b>    | <b>10.632.120.431.952</b> | <b>9.331.028.013.395</b>  |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 10.632.120.431.952        | 9.331.028.013.395         |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>53.645.172.815</b>     | <b>16.675.216.645</b>     |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 10          | 3.013.758.920             | 4.699.725.667             |
| 152        | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ       | 18          | 26.460.757.842            | 11.804.834.925            |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 18          | 24.170.656.053            | 170.656.053               |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>4.120.349.562.543</b>  | <b>4.688.355.121.724</b>  |
| <b>210</b> | <b>I. Phải thu dài hạn</b>                   |             | <b>989.360.725.470</b>    | <b>988.174.914.270</b>    |
| 211        | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng           | 6           | 50.000.000.000            | 50.000.000.000            |
| 216        | 2. Phải thu dài hạn khác                     | 8           | 939.360.725.470           | 938.174.914.270           |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                   |             | <b>36.169.038.352</b>     | <b>34.077.217.131</b>     |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 11          | 35.251.264.114            | 33.676.251.475            |
| 222        | Nguyên giá                                   |             | 72.764.578.762            | 69.544.998.761            |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế                      |             | (37.513.314.648)          | (35.868.747.286)          |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                   | 12          | 917.774.238               | 400.965.656               |
| 228        | Nguyên giá                                   |             | 3.992.047.536             | 3.357.367.536             |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                       |             | (3.074.273.298)           | (2.956.401.880)           |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>13</b>   | <b>69.007.754.432</b>     | <b>69.391.784.192</b>     |
| 231        | 1. Nguyên giá                                |             | 75.664.270.272            | 75.664.270.272            |
| 232        | 2. Giá trị khấu hao lũy kế                   |             | (6.656.515.840)           | (6.272.486.080)           |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           |             | <b>920.705.458.070</b>    | <b>898.176.435.935</b>    |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 14          | 920.705.458.070           | 898.176.435.935           |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           |             | <b>1.099.812.000.000</b>  | <b>1.733.949.000.000</b>  |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên kết               | 15          | 1.099.812.000.000         | 1.733.949.000.000         |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              |             | <b>1.005.294.586.219</b>  | <b>964.585.770.196</b>    |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 10          | 1.005.229.500.627         | 964.520.684.604           |
| 262        | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại            |             | 65.085.592                | 65.085.592                |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <b>17.363.410.969.091</b> | <b>15.617.489.554.689</b> |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào Ngày 31 tháng 3 năm 2021

VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN  | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 3 năm 2021  | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>  |             | <b>10.495.781.996.805</b> | <b>10.423.212.058.012</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>  |             | <b>4.073.405.727.233</b>  | <b>4.386.260.247.758</b>  |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                               | 16          | 281.032.472.773           | 288.279.900.889           |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                         | 17          | 559.685.197.463           | 619.995.008.225           |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                       | 18          | 407.254.127.381           | 489.894.325.264           |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                                   |             | 8.679.556.395             | 13.130.285.261            |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                 | 19          | 104.836.283.053           | 78.205.851.801            |
| 319        | 6. Phải trả ngắn hạn khác                                    | 20          | 1.385.911.454.708         | 1.480.519.543.789         |
| 320        | 7. Vay ngắn hạn  | 21          | 1.303.672.211.118         | 1.413.560.061.129         |
| 322        | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                 |             | 22.334.424.342            | 2.675.271.400             |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>  |             | <b>6.422.376.269.572</b>  | <b>6.036.951.810.254</b>  |
| 337        | 1. Phải trả dài hạn khác                                     | 20          | 5.547.433.656.616         | 5.551.706.991.616         |
| 338        | 2. Vay dài hạn   | 21          | 874.942.612.956           | 485.244.818.638           |
| <b>400</b> | <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                     |             | <b>6.867.628.972.286</b>  | <b>5.194.277.496.677</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                     |             | <b>6.867.628.972.286</b>  | <b>5.194.277.496.677</b>  |
| 411        | 1. Vốn cổ phần   | 22          | 4.357.862.410.000         | 3.961.698.970.000         |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                      | 22          | 11.680.300.000            | 11.680.300.000            |
| 418        | 3. Quỹ đầu tư phát triển                                     | 22          | 179.413.584.076           | 155.013.584.076           |
| 421        | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                         | 22          | 774.595.231.746           | 973.918.145.839           |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |             | 522.854.705.839           | 17.609.608.196            |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   |             | 251.740.525.907           | 956.308.537.643           |
| 429        | 5. Lợi ích cổ đông thiểu số                                  |             | 1.544.077.446.464         | 91.966.496.762            |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                   |             | <b>17.363.410.969.091</b> | <b>15.617.489.554.689</b> |






Võ Hoàng Tú  
 Người lập

Vũ Quỳnh Hoa  
 Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ  
 Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 4 năm 2021

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

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Quý I - Năm nay   | Quý I - Năm trước | Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I - Năm nay | Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I - Năm trước |
|-------|---|-------------|-------------------|-------------------|--|--|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ           | 23          | 586.111.954.007   | 629.456.243.885   | 586.111.954.007                            | 629.456.243.885                              |
| 11    | 2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp             | 24          | (201.143.044.114) | (380.167.894.530) | (201.143.044.114)                          | (380.167.894.530)                            |
| 20    | 3. Lợi nhuận gộp                                    |             | 384.968.909.893   | 249.288.349.355   | 384.968.909.893                            | 249.288.349.355                              |
| 21    | 4. Doanh thu tài chính                              | 25          | 472.900.642       | 416.775.930       | 472.900.642                                | 416.775.930                                  |
| 22    | 5. Chi phí tài chính                                | 25          | (21.499.030.188)  | -                 | (21.499.030.188)                           | -  |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                           |             | (19.991.373.471)  | -                 | (19.991.373.471)                           | -  |
| 24    | 8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết |             | -                 | -                 | -  | -  |
| 25    | 6. Chi phí bán hàng                                 | 26          | (4.210.194.082)   | (27.974.175.362)  | (4.210.194.082)                            | (27.974.175.362)                             |
| 26    | 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp                     | 26          | (43.129.895.425)  | (23.409.944.638)  | (43.129.895.425)                           | (23.409.944.638)                             |
| 30    | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         |             | 316.602.690.840   | 198.321.005.285   | 316.602.690.840                            | 198.321.005.285                              |
| 31    | 12. Thu nhập khác                                   | 27          | 27.500.635        | 18.985.370        | 27.500.635                                 | 18.985.370                                   |
| 32    | 13. Chi phí khác                                    | 27          | (1.702.039.519)   | (414.770.873)     | (1.702.039.519)                            | (414.770.873)                                |
| 40    | 14. Lợi nhuận khác                                  |             | (1.674.538.884)   | (395.785.503)     | (1.674.538.884)                            | (395.785.503)                                |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế               |             | 314.928.151.956   | 197.925.219.782   | 314.928.151.956                            | 197.925.219.782                              |
| 51    | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                     | 28          | (63.855.976.847)  | (39.843.139.102)  | (63.855.976.847)                           | (39.843.139.102)                             |
| 52    | 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                      |             | -                 | -                 | -  | -  |
| 60    | 18. Lợi nhuận thuần sau thuế                        |             | 251.072.175.109   | 158.082.080.680   | 251.072.175.109                            | 158.082.080.680                              |
|       | Phân bổ cho:  |             |                   |                   |  |  |
| 61    | 18.1. Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ       |             | 251.740.525.907   | 158.065.619.593   | 251.740.525.907                            | 158.065.619.593                              |
| 62    | 18.2. Lợi ích của các cổ đông thiểu số              |             | (668.350.798)     | 16.461.087        | (668.350.798)                              | 16.461.087                                   |
| 70    | 19. Lãi trên cổ phiếu                               |             | 558               | 479               | 558  | 479  |



Võ Hoàng Tú  
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc.

Ngày 19 tháng 4 năm 2021



| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Quý I - Năm nay   | Quý I - Năm trước |
|-------|--|-------------|-------------------|-------------------|
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                    |             |                   |                   |
| 01    | Lợi nhuận kế toán trước thuế   |             | 314.928.151.956   | 197.925.219.782   |
|       | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>   |             |                   |                   |
| 02    | Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư                           | 11,12,13    | 2.146.468.540     | (2.994.284.059)   |
| 04    | Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 21; 25      | (225.000.000)     | -                 |
| 05    | Lãi từ hoạt động đầu tư  |             | (247.900.642)     | (416.775.930)     |
| 06    | Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu  | 25          | 21.499.030.188    | -                 |
| 08    | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                        |             | 338.100.750.042   | 194.514.159.793   |
| 09    | (Tăng) các khoản phải thu  |             | (120.735.322.220) | (242.049.028.232) |
| 10    | Giảm (tăng) hàng tồn kho   |             | 111.509.879.718   | (83.911.562.724)  |
| 11    | (Giảm) tăng các khoản phải trả   |             | (287.591.551.873) | 60.250.694.655    |
| 12    | (Tăng) giảm chi phí trả trước  |             | (39.019.849.276)  | 19.146.864.271    |
| 14    | Tiền lãi vay đã trả  |             | (40.574.454.873)  | (48.446.451.607)  |
| 15    | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 28          | (32.792.357.537)  | -                 |
| 17    | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   |             | (10.840.847.058)  | (3.884.916.382)   |
| 20    | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh                               |             | (81.943.753.077)  | (104.380.240.226) |
|       | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                       |             |                   |                   |
| 21    | Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định                                      |             | (19.434.295.834)  | (83.514.564.704)  |
| 25    | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  |             | (222.032.672.478) | (1.115.000.000)   |
| 27    | Lãi tiền gửi nhận được   |             | 247.900.642       | 416.775.930       |
| 29    | Lợi ích cổ đông thiểu số, lợi thế thương mại và phụ trội hợp nhất                    |             | -                 | (4.642.198)       |
| 30    | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư                                   |             | (241.219.067.670) | (84.217.430.972)  |
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                   |             |                   |                   |
| 33    | Tiền thu từ đi vay   |             | 446.000.000.000   | -                 |
| 34    | Tiền chi trả nợ gốc vay  |             | (168.152.850.000) | (25.057.151.150)  |
| 36    | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu  |             | (51.411.600)      | (393.189.566.400) |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính                           |             | 277.795.738.400   | (418.246.717.550) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Quý I - Năm nay  | Quý I - Năm trước |
|-------|--|-------------|------------------|-------------------|
| 50    | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ |             | (45.367.082.347) | (606.844.388.748) |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                    |             | 53.166.353.724   | 646.334.409.446   |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                   | 4           | 7.799.271.377    | 39.490.020.698    |






Võ Hoàng Tú  
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 4 năm 2021



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

Điều chỉnh lần 2

Điều chỉnh lần 3

Điều chỉnh lần 4

Điều chỉnh lần 5

Điều chỉnh lần 6

Điều chỉnh lần 7

Điều chỉnh lần 8

Điều chỉnh lần 9

Điều chỉnh lần 10

11 tháng 12 năm 2004

16 tháng 11 năm 2005

11 tháng 07 năm 2006

19 tháng 12 năm 2006

23 tháng 04 năm 2007

24 tháng 05 năm 2007

29 tháng 11 năm 2007

23 tháng 01 năm 2008

29 tháng 02 năm 2008

29 tháng 06 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

Điều chỉnh lần 12

Điều chỉnh lần 13

Điều chỉnh lần 14

Điều chỉnh lần 15

Điều chỉnh lần 16

Điều chỉnh lần 17

Điều chỉnh lần 18

Điều chỉnh lần 19

Điều chỉnh lần 20

Điều chỉnh lần 21

Điều chỉnh lần 22

Điều chỉnh lần 23

Điều chỉnh lần 24

Điều chỉnh lần 25

Điều chỉnh lần 26

Điều chỉnh lần 27

Điều chỉnh lần 28

Điều chỉnh lần 29

27 tháng 08 năm 2009

04 tháng 12 năm 2009

04 tháng 05 năm 2010

13 tháng 09 năm 2010

22 tháng 10 năm 2010

03 tháng 11 năm 2010

28 tháng 01 năm 2011

11 tháng 08 năm 2011

22 tháng 09 năm 2011

16 tháng 05 năm 2012

15 tháng 08 năm 2012

04 tháng 09 năm 2015

01 tháng 10 năm 2015

07 tháng 06 năm 2017

05 tháng 06 năm 2018

14 tháng 05 năm 2019

07 tháng 05 năm 2020

03 tháng 07 năm 2020

20 tháng 11 năm 2020

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 là 268 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 267).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

### *Cơ cấu tổ chức*

Công ty có bảy (07) công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất Quý I - 2021 của Nhóm Công ty, cụ thể:

- *Công ty Cổ Phần ĐK Phú Quốc ("ĐK Phú Quốc")*  
ĐK Phú Quốc được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 1701522101 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Số 229, đường 30/4, Khu phố 1, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là xây dựng nhà các loại, xây dựng chuyên dụng, xây dựng công trình công ích, kinh doanh và môi giới bất động sản.  
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.
- *Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Hạ Tầng Kỹ Thuật Coinin ("Coinin")*  
Coinin được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313662185 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 02 năm 2016 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại 271/16 An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình.  
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, 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")*  
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, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Sài Gòn - KL là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.  
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.
- *Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Ngô Mây ("BDS Ngô Mây")*  
BDS Ngô Mây được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101553978 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 19 tháng 11 năm 2019. BDS Ngô Mây có trụ sở chính đăng ký tại Số 1 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BDS Ngô Mây là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.  
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty nắm giữ 94% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.
- *Công ty Cổ Phần Bến Thành Long Hải ("Bến Thành Long Hải")*  
Bến Thành Long Hải được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500783805 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 01 tháng 03 năm 2007. Bến Thành Long Hải có trụ sở chính đăng ký tại Tỉnh lộ 44A, Thị Trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Bến Thành Long Hải là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.  
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

### *Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)*

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

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty nắm giữ 68% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Đầu tư Serenity được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3502421310 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 27 tháng 3 năm 2020. Đầu tư Serenity có trụ sở chính đăng ký tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Serenity là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Theo GCNĐKKD số 3502421310 thay đổi lần thứ 02 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 23 tháng 11 năm 2020, vốn điều lệ của Đầu tư Serenity là 116.160.000.000 VND.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 64% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty này

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I - 2021 bao gồm các báo cáo tài chính Quý I - 2021 của Công ty mẹ và các công ty con kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021.

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

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

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

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

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

### 3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

### 3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

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

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

#### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

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

### 3.2 *Hàng tồn kho (tiếp theo)*

#### *Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

### 3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

### 3.4 *Tài sản cố định*

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

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

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

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

### 3.5 *Thuê tài sản*

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

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



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

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

### 3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

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

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

### 3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

### 3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

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

### 3.9 Chi phí đi vay

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

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

### 3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

### 3.11 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

### 3.12 Các khoản đầu tư

#### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

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

### 3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

### 3.13 Các khoản phải trả và chi phí phải trả

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

### 3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

### 3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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





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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

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

### 3.15 *Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)*

#### *Quý khen thưởng phúc lợi*

Quý 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.

### 3.16 *Ghi nhận doanh thu*

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

#### *Doanh thu bán căn hộ*

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

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

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

#### *Doanh thu cho thuê*

Các khoản doanh thu tiền thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

#### *Tiền lãi*

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

### 3.17 *Thuế*

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

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

### 3.17 Thuế (tiếp theo)

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

### 3.18 Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của HĐQT) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

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

### 3.19 Thông tin theo bộ phận

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

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

### 3.20 Các bên liên quan

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

## 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                   | VND                         |                              |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                   | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2021 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 |
| Tiền mặt                          | 132.341.553                 | 194.029.113                  |
| Tiền gửi ngân hàng                | 1.666.929.824               | 46.972.324.611               |
| Tiền gửi kỳ hạn dưới 03 tháng (*) | 6.000.000.000               | 6.000.000.000                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>7.799.271.377</b>        | <b>53.166.353.724</b>        |

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

## 5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Số dư thể hiện khoản tiền gửi ngân hàng kỳ hạn mười hai tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất dao động từ 5,45% đến 6,38%/năm.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

## 6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

|                                      | VND                         |                              |
|--------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                      | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2021 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 |
| <b>Ngắn hạn</b>                      | <b>247.472.501.797</b>      | <b>170.232.056.537</b>       |
| Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings | 80.382.364.250              | -                            |
| Công ty CP Đầu tư BĐS Thiên Minh     | 70.615.693.202              | 70.615.693.202               |
| Công ty CP Đầu tư TMDV AKYN          | 51.148.400.000              | 51.148.400.000               |
| Khách hàng khác                      | 45.326.044.345              | 48.467.963.335               |
| <b>Dài hạn</b>                       | <b>50.000.000.000</b>       | <b>50.000.000.000</b>        |
| Công ty CP Đầu tư TMDV AKYN          | 50.000.000.000              | 50.000.000.000               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>297.472.501.797</b>      | <b>220.232.056.537</b>       |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi   | (1.041.544.375)             | (1.041.544.375)              |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                 | <b>296.430.957.422</b>      | <b>219.190.512.162</b>       |

## 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|   | VND                         |                              |
|---|-----------------------------|------------------------------|
|   | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2021 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 | 373.200.000.000             | 373.200.000.000              |
| Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa        | 178.881.848.207             | 178.881.848.207              |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Central            | 147.804.853.158             | 147.804.853.158              |
| Bà Nguyễn Thị Phương Thảo                   | 85.371.128.500              | 85.371.128.500               |
| Công ty Cổ phần Đức Khải                    | 70.228.366.367              | 70.228.366.367               |
| Ông Phạm Công Thành                         | 65.105.000.000              | 100.000.000.000              |
| Bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên                      | 54.000.000.000              | 54.000.000.000               |
| Ông Nguyễn Cao Tiến                         | 51.000.000.000              | 36.000.000.000               |
| Khác  | 31.130.493.884              | 25.115.126.407               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>1.056.721.690.116</b>    | <b>1.070.601.322.639</b>     |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

## 8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

|   | VND                         |                              |
|---|-----------------------------|------------------------------|
|   | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2021 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 |
| <b>Ngắn hạn</b>                         | <b>1.234.163.583.666</b>    | <b>276.292.715.200</b>       |
| Ông Phạm Ngọc Dũng                      | 480.000.000.000             | -                            |
| Ông Nguyễn Huy Lễ                       | 479.985.988.000             | -                            |
| Công ty CP KD BĐS Minh Hoàng (i)        | 200.000.000.000             | 200.000.000.000              |
| Công ty CP TM VTB Trường Phát Lộc (ii)  | 50.000.000.000              | 50.000.000.000               |
| Công ty CP Đầu tư TMDV AKYN (iii)       | 10.000.000.000              | 10.000.000.000               |
| Ký quỹ, ký cược                         | 783.360.000                 | 733.360.000                  |
| Khác                                    | 13.394.235.666              | 15.559.355.200               |
| <b>Dài hạn</b>                          | <b>939.360.725.470</b>      | <b>938.174.914.270</b>       |
| Công ty CP Đoàn Ánh Dương Phú Quốc (iv) | 356.000.000.000             | 356.000.000.000              |
| Công ty CP Địa ốc Tân Hoàng (v)         | 223.000.000.000             | 223.000.000.000              |
| Công ty CP Địa ốc Tam Bình (v)          | 200.000.000.000             | 200.000.000.000              |
| Công ty CP TM VTB Trường Phát Lộc (ii)  | 76.400.000.000              | 76.400.000.000               |
| Công ty CP Đầu tư TMDV AKYN (iii)       | 40.000.000.000              | 40.000.000.000               |
| Ban Quản lý khu kinh tế Phú Quốc        | 38.548.000.000              | 38.548.000.000               |
| Ký quỹ, ký cược                         | 5.146.056.580               | 3.960.245.380                |
| Phải thu khác                           | 266.668.890                 | 266.668.890                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>2.173.524.309.136</b>    | <b>1.214.467.629.470</b>     |

(i) Vào ngày 8 tháng 12 năm 2017, Công ty ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") 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 ("dự án Millennium"). Theo HĐHTKD, 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 200.000.000.000 VND vốn góp.

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã nhận đủ 125.000.000.000 VND lợi nhuận được chia, còn phải thu 126.400.000.000 VND vốn góp.

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty còn phải thu 50.000.000.000 VND vốn góp.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã thu hồi 120.000.000.000 VND, vốn góp theo HĐHTĐT là 356.000.000.000 VND.

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

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

## 9. HÀNG TỒN KHO

|                  | VND                              |                                 |
|------------------|----------------------------------|---------------------------------|
|                  | Ngày 31 tháng 3 năm<br>2021      | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020    |
| Bất động sản (*) | 10.631.647.952.832               | 9.330.555.534.275               |
| Hàng hóa         | 472.479.120                      | 472.479.120                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b><u>10.632.120.431.952</u></b> | <b><u>9.331.028.013.395</u></b> |

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

|  | VND                              |                                 |
|--|----------------------------------|---------------------------------|
|  | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2021      | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020    |
| Dự án The EverRich 2 (River City) (i)  | 3.603.774.811.610                | 3.603.774.811.610               |
| Dự án Tropicana Bến Thành Long Hải   | 1.988.334.263.725                | 1.987.734.008.384               |
| Dự án KĐT DL Sinh thái Nhơn Hội (ii)   | 1.392.698.434.446                | 1.473.606.599.450               |
| Dự án Phước Hải  | 1.371.493.088.878                | -                               |
| Dự án The EverRich 3 (iii)   | 876.616.187.469                  | 876.296.187.469                 |
| Dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương ("dự án Astral City") (iv) | 624.486.771.280                  | 624.452.264.818                 |
| Dự án Khu dân cư làng nghề và Trung tâm Xã Hàm Ninh (v)                            | 399.005.240.851                  | 398.985.521.585                 |
| Dự án Số 1 Ngô Mây (vi)  | 135.962.567.008                  | 133.451.877.454                 |
| Dự án Phát Đạt Bàu Cả (vii)  | 25.928.468.719                   | 25.530.072.475                  |
| Dự án khác   | 213.348.118.846                  | 206.724.191.030                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>10.631.647.952.832</u></b> | <b><u>9.330.555.534.275</u></b> |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

## 9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

### (i) Dự án The EverRich 2

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

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

### (ii) Dự án Khu 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.

### (iii) 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.

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

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

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

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

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

### (vi) Dự án Số 1 Ngô Mây

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

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



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

## 9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

### (vii) 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.

## 10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|   | VND                         |                              |
|---|-----------------------------|------------------------------|
|   | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2021 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 |
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>3.013.758.920</b>        | <b>4.699.725.667</b>         |
| Chi phí quảng cáo   | 1.262.399.853               | 2.288.110.083                |
| Khác  | 1.751.359.067               | 2.411.615.584                |
| <b>Dài hạn</b>  | <b>1.005.229.500.627</b>    | <b>964.520.684.604</b>       |
| Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2<br>(River City) (*) | 923.823.243.655             | 923.823.243.655              |
| Chi phí hoa hồng, môi giới                                  | 61.663.179.916              | 20.763.679.587               |
| Chi phí cải tạo văn phòng                                   | 8.542.394.306               | 5.703.519.522                |
| Chi phí quảng cáo   | 3.497.888.675               | 4.979.719.223                |
| Khác  | 7.702.794.075               | 9.250.522.617                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>1.008.243.259.547</b>    | <b>969.220.410.271</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.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

## 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                | VND                          |                            |                            |                         |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------|
|                                | <i>Nhà cửa vật kiến trúc</i> | <i>Máy móc và thiết bị</i> | <i>Phương tiện vận tải</i> | <i>Tổng cộng</i>        |
| <b>Nguyên giá</b>              |                              |                            |                            |                         |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020  | 34.020.488.862               | 7.072.475.613              | 28.452.034.286             | 69.544.998.761          |
| Mua mới                        | -                            | -                          | 3.219.580.001              | 3.219.580.001           |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021   | <u>34.020.488.862</u>        | <u>7.072.475.613</u>       | <u>31.671.614.287</u>      | <u>72.764.578.762</u>   |
| <i>Trong đó:</i>               |                              |                            |                            |                         |
| <i>Đã khấu hao hết</i>         | 5.141.750.887                | 4.082.619.358              | 4.486.489.376              | 13.710.859.621          |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế</b> |                              |                            |                            |                         |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020  | (18.349.476.269)             | (4.642.594.869)            | (12.876.676.147)           | (35.868.747.286)        |
| Khấu hao trong kỳ              | (345.673.552)                | (223.514.797)              | (1.075.379.013)            | (1.644.567.362)         |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021   | <u>(18.695.149.822)</u>      | <u>(4.866.109.666)</u>     | <u>(13.952.055.160)</u>    | <u>(37.513.314.648)</u> |
| <b>Giá trị còn lại</b>         |                              |                            |                            |                         |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020  | <u>15.671.012.592</u>        | <u>2.429.880.744</u>       | <u>15.575.358.139</u>      | <u>33.676.251.475</u>   |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021   | <u>15.325.339.040</u>        | <u>2.206.365.947</u>       | <u>17.719.559.127</u>      | <u>35.251.264.114</u>   |

## 12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                               | VND                      |
|-------------------------------|--------------------------|
|                               | <i>Phần mềm máy tính</i> |
| <b>Nguyên giá</b>             |                          |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 3.357.367.536            |
| Mua mới                       | 634.680.000              |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021  | <u>3.992.047.536</u>     |
| <i>Trong đó:</i>              |                          |
| <i>Đã hao mòn hết</i>         | 2.154.470.536            |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                          |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 | (2.956.401.880)          |
| Hao mòn trong kỳ              | (117.871.418)            |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021  | <u>(3.074.273.298)</u>   |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                          |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 | <u>400.965.656</u>       |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021  | <u>917.774.238</u>       |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

## 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

|                                | VND                          |                                     |                        |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
|                                | <i>Quyền<br/>sử dụng đất</i> | <i>Nhà cửa và<br/>vật kiến trúc</i> | <i>Tổng cộng</i>       |
| <b>Nguyên giá</b>              |                              |                                     |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020  |                              |                                     |                        |
| và ngày 31 tháng 3 năm 2021    | <u>7.306.972.991</u>         | <u>68.357.297.281</u>               | <u>75.664.270.272</u>  |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế</b> |                              |                                     |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020  | -                            | (6.272.486.080)                     | (6.272.486.080)        |
| Khấu hao trong kỳ              | -                            | (384.029.760)                       | (384.029.760)          |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021   | -                            | <u>(6.656.515.840)</u>              | <u>(6.656.515.840)</u> |
| <b>Giá trị còn lại</b>         |                              |                                     |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020  | <u>7.306.972.991</u>         | <u>62.084.811.201</u>               | <u>69.391.784.192</u>  |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021   | <u>7.306.972.991</u>         | <u>61.700.781.441</u>               | <u>69.007.754.432</u>  |

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 3 năm 2021. Tuy nhiên, dựa trên tình hình khai thác thực tế, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

|  | VND                                 |                                      |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
|  | <i>Ngày 31 tháng 3<br/>năm 2021</i> | <i>Ngày 31 tháng<br/>12 năm 2020</i> |
| Dự án Tòa nhà văn phòng Công ty<br>39 Phạm Ngọc Thạch                                  | 432.388.960.768                     | 424.892.553.707                      |
| Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu<br>Cổ đại tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh | 389.243.459.078                     | 376.814.929.277                      |
| Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng   | 75.375.925.173                      | 75.252.925.173                       |
| Dự án Bệnh viện chấn thương chỉnh hình   | 7.976.940.104                       | 7.976.940.104                        |
| Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh<br>nghiệp (ERP-SAP)                         | 12.397.344.310                      | 11.040.986.310                       |
| Khác   | <u>3.322.828.637</u>                | <u>2.198.101.364</u>                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <u><b>920.705.458.070</b></u>       | <u><b>898.176.435.935</b></u>        |



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

## 15. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

|   | Ngày 31 tháng 3 năm 2021 |                          | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
|   | %                        | Số tiền                  | %                         | Số tiền                  |
|   |                          | VND                      |                           | VND                      |
| Công ty TNHH ĐT Xây dựng Công trình PDP (i)     | 49,00                    | 7.112.000.000            | 49,00                     | 6.067.000.000            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI (ii) | 49,00                    | 1.092.700.000.000        | 49,00                     | 1.092.700.000.000        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity                 | -                        | -                        | 46,40                     | 635.182.000.000          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                |                          | <b>1.099.812.000.000</b> |                           | <b>1.733.949.000.000</b> |

### (i) Công ty TNHH ĐT Xây Dựng Công trình PDP ("PDP")

PDP là công ty TNHH hai thành viên trở lên được thành lập theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở KHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018. Trụ sở chính đăng ký của PDP tọa lạc tại số Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công trình PDP là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Công trình PDP là dự án Xây dựng Công trình Phan Đình Phùng tại số 8 Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp 7.112.000.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

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

BĐS BIDICI được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101576855 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 16 tháng 10 năm 2020. BĐS BIDICI có trụ sở chính đăng ký tại số 01 Ngõ Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, TP Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BĐS BIDICI là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Theo GCNĐKKD số 4101576855 thay đổi lần thứ 01 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp ngày 16 tháng 12 năm 2020, vốn điều lệ của BĐS BIDICI là 2.230.000.000.000 VND.

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

## 16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|   | VND                      |                           |
|---|--------------------------|---------------------------|
|   | Ngày 31 tháng 3 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng                              | 165.122.193.621          | 165.122.193.621           |
| Công ty CP Công trình Giao thông Sài Gòn                        | 31.336.050.766           | 31.336.050.766            |
| Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An                    | 20.238.709.587           | 30.298.070.520            |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây dựng Giao thông T&T | 19.912.849.100           | 20.388.979.200            |
| Công ty CP DV Thương mại và Đầu tư IDV                          | 16.040.947.074           | 13.074.589.917            |
| Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh                                | 11.636.067.669           | 11.636.067.669            |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons                               | 11.289.193.182           | 5.837.593.182             |
| Khác  | 5.456.461.774            | 10.586.356.014            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>281.032.472.773</b>   | <b>288.279.900.889</b>    |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

## 17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư này thể hiện số tiền Công ty nhận ứng trước từ các khách hàng theo các hợp đồng mua bán đất nền của Dự án Phát Đạt Bàu Cả, Dự án Khu đô thị Sinh thái - Khu kinh tế Nhơn Hội, hợp đồng mua chỗ để xe tại Dự án The EverRich Infinity.

|   | VND                                 |                                      |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
|   | <i>Ngày 31 tháng 3<br/>năm 2021</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2020</i> |
| Dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội | 530.000.000.000                     | 593.402.049.007                      |
| Khác  | 29.685.197.463                      | 26.592.959.218                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b><u>559.685.197.463</u></b>       | <b><u>619.995.008.225</u></b>        |

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

|                                | VND                                 |                                      |
|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|                                | <i>Ngày 31 tháng 3<br/>năm 2021</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2020</i> |
| <b>Phải nộp</b>                | <b>407.254.127.381</b>              | <b>489.894.325.264</b>               |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp     | 369.607.261.982                     | 314.543.642.672                      |
| Thuế giá trị gia tăng          | 35.569.024.511                      | 172.345.363.638                      |
| Thuế thu nhập cá nhân          | 1.663.058.293                       | 2.856.880.597                        |
| Thuế khác                      | 414.782.595                         | 148.438.357                          |
| <b>Phải thu</b>                | <b>50.631.413.895</b>               | <b>11.975.490.978</b>                |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp (*) | 24.170.656.053                      | 170.656.053                          |
| Thuế giá trị gia tăng          | 26.460.757.842                      | 11.804.834.925                       |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>           | <b><u>356.622.713.486</u></b>       | <b><u>477.918.834.286</u></b>        |

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

## 19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

|                  | VND                                 |                                      |
|------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|                  | <i>Ngày 31 tháng 3<br/>năm 2021</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2020</i> |
| Chi phí lãi vay  | 96.956.157.301                      | 70.161.180.594                       |
| Chi phí xây dựng | 7.412.206.792                       | 3.870.537.650                        |
| Chi phí khác     | 467.918.960                         | 4.174.133.557                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b><u>104.836.283.053</u></b>       | <b><u>78.205.851.801</u></b>         |



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

## 20. PHẢI TRẢ KHÁC

|  | VND                             |                                 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
|  | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2021     | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020    |
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>1.385.911.454.708</b>        | <b>1.480.519.543.789</b>        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI               | 1.096.250.000.000               | 1.096.250.000.000               |
| Ký quỹ nhận được từ khách hàng                           | 119.575.879.750                 | 287.364.650.229                 |
| HĐHTĐT - Dự án Khu đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội (i) | 75.889.786.290                  | 75.649.786.290                  |
| Khác   | 94.195.788.668                  | 21.255.107.270                  |
| <b>Dài hạn</b>   | <b>5.547.433.656.616</b>        | <b>5.551.706.991.616</b>        |
| HĐHTĐT - Dự án The EverRich 2 (ii)                       | 4.557.365.656.616               | 4.557.365.656.616               |
| HĐHTĐT - Dự án The EverRich 3 (iii)                      | 990.068.000.000                 | 990.068.000.000                 |
| Khác   | -                               | 4.273.335.000                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>6.933.345.111.324</u></b> | <b><u>7.032.226.535.405</u></b> |

- (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, Phân khu 4 và Phân khu 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

21. VAY

|  | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 | Tăng                   | Giảm                     | Phân loại lại          | Đánh giá lại         | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2021 |
|--|------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                        | <b>1.413.560.061.129</b>     | <b>51.489.999.989</b>  | <b>(168.152.850.000)</b> | <b>7.000.000.000</b>   | <b>(225.000.000)</b> | <b>1.303.672.211.118</b>    |
| Vay ngân hàng<br>(Thuyết minh số 21.1) | 334.152.850.000              | -                      | (108.152.850.000)        | 7.000.000.000          | -                    | 233.000.000.000             |
| Trái phiếu<br>(Thuyết minh số 21.2)    | 457.632.211.129              | 1.489.999.989          | (55.000.000.000)         | -                      | -                    | 404.122.211.118             |
| Vay bên khác<br>(Thuyết minh số 21.3)  | 621.775.000.000              | 50.000.000.000         | (5.000.000.000)          | -                      | (225.000.000)        | 666.550.000.000             |
| <b>Dài hạn</b>                         | <b>485.244.818.638</b>       | <b>396.697.794.318</b> | <b>-</b>                 | <b>(7.000.000.000)</b> | <b>-</b>             | <b>874.942.612.956</b>      |
| Vay ngân hàng<br>(Thuyết minh số 21.1) | 238.000.000.000              | -                      | -                        | (7.000.000.000)        | -                    | 231.000.000.000             |
| Trái phiếu<br>(Thuyết minh số 21.2)    | 247.244.818.638              | 396.697.794.318        | -                        | -                      | -                    | 643.942.612.956             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>1.898.804.879.767</b>     | <b>448.187.794.307</b> | <b>(168.152.850.000)</b> | <b>-</b>               | <b>(225.000.000)</b> | <b>2.178.614.824.074</b>    |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.1 Vay ngân hàng**

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

| Ngân hàng   | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2021 | Kỳ hạn trả gốc              | Mục đích  | Lãi suất<br>%/năm   | Hình thức đảm bảo  |
|---|-----------------------------|-----------------------------|---|---|--|
| <b>VND</b>  |                             |                             |   |   |  |
| <b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Bến Thành</b>                         |                             |                             |   |   |  |
| Khoản vay 1   | 100.000.000.000             | Ngày 28 tháng 5<br>năm 2021 | Tài trợ các dự án của<br>Nhóm Công ty                                   | 9,8   | 14.000.000 cổ phiếu PDR sở<br>hữu bởi cổ đông  |
| <b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh</b> |                             |                             |   |   |  |
| Khoản vay 1   | 259.000.000.000             | Ngày 25 tháng 4<br>năm 2030 | Tài trợ dự án tòa nhà<br>văn phòng tại Quận 3,<br>Thành phố Hồ Chí Minh | Lãi suất huy động tiết kiệm 12<br>tháng trả lãi sau + chi phí huy<br>động vốn tăng thêm + 4 | Quyền sử dụng đất và tài sản<br>gắn liền với đất tại Quận 3,<br>Thành phố Hồ Chí Minh                                |
| Khoản vay 2   | 105.000.000.000             | Ngày 25 tháng 5<br>năm 2021 | Tài trợ dự án<br>Nhơn Hội - Bình Định                                   | 11  | Quyền sử dụng đất và tài sản<br>gắn liền với thửa đất số 120,<br>Số 1 Ngô Mây, Thành phố Quy<br>Nhơn, Tỉnh Bình Định |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>464.000.000.000</b>      |                             |   |   |  |
| <i>Trong đó:</i>  |                             |                             |   |   |  |
| <i>Ngắn hạn</i>   | 233.000.000.000             |                             |   |   |  |
| <i>Dài hạn</i>  | 231.000.000.000             |                             |   |   |  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Trái phiếu phát hành

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

|                                     | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2021<br>VND | Kỳ hạn trả gốc  | Mục đích   | Lãi suất<br>%/năm  | Hình thức đảm bảo  |
|-------------------------------------|------------------------------------|---|--|--|--|
| Trái phiếu phát hành lần 3 năm 2019 | 247.442.612.956                    | 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 1 năm 2020 | 49.825.000.000                     | 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 | 299.584.711.114                    | 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 | 54.712.500.004                     | Ngày 09 tháng 7 năm 2021                                | Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con | 13   | 10.100.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông   |
| Trái phiếu phát hành lần 1 năm 2021 | 396.500.000.000                    | Ngày 02 tháng 2 năm 2023                                | Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con | 13   | 17.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b><u>1.048.064.824.074</u></b>    |   |  |  |  |
| Trong đó:                           |                                    |   |  |  |  |
| Ngắn hạn                            | 404.122.211.118                    |   |  |  |  |
| Dài hạn                             | 643.942.612.956                    |   |  |  |  |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Vay bên khác

| Bên cho vay                     | Ngày 31 tháng 3 năm 2021 |                   | Kỳ hạn trả gốc   | Mục đích   | Lãi suất<br>%/năm | Hình thức đảm bảo                          |
|---------------------------------|--------------------------|-------------------|--|--|-------------------|--|
|                                 | VND                      | USD               |  |  |                   |  |
| Vietnam New Urban Center LP     | 521.550.000.000          | 22.500.000        | Từ ngày 2 tháng 5 năm 2021<br>đến ngày 13 tháng 5 năm 2021 | Tài trợ dự án Nhơn Hội - Bình Định               | 15                | 12.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Hapaco | 50.000.000.000           |                   | Ngày 15 tháng 01 năm 2022                                  | Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con | 13,5              | Cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông            |
| Ông Vũ Dương Hiền               | 95.000.000.000           |                   | Từ ngày giải ngân<br>đến ngày 30 tháng 9 năm 2021          | Tài trợ các dự án của Nhóm Công ty               | 13,5              | 5.800.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>666.550.000.000</b>   | <b>22.500.000</b> |  |  |                   |  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**22.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu**

|                                      | VND                      |                         |                          |                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
|                                      | Vốn cổ phần              | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng cộng                |
| <b>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>     |                          |                         |                          |                                      |                          |
| Vào ngày 01 tháng 01 năm 2020        | 3.276.579.720.000        | 11.680.300.000          | 137.513.584.076          | 871.304.238.377                      | 4.297.077.842.453        |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ             | -                        | -                       | -                        | 1.220.323.637.643                    | 1.220.323.637.643        |
| Trích lập quỹ                        | -                        | -                       | -                        | (16.640.913.781)                     | (16.640.913.781)         |
| Phân phối lợi nhuận                  | -                        | -                       | 17.500.000.000           | (17.500.000.000)                     | -                        |
| Trả cổ tức bằng cổ phiếu             | 685.119.250.000          | -                       | -                        | (685.119.250.000)                    | -                        |
| Chi cổ tức bằng tiền                 | -                        | -                       | -                        | (393.189.566.400)                    | (393.189.566.400)        |
| Thù lao HĐQT                         | -                        | -                       | -                        | (5.260.000.000)                      | (5.260.000.000)          |
| <b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020</b> | <b>3.961.698.970.000</b> | <b>11.680.300.000</b>   | <b>155.013.584.076</b>   | <b>973.918.145.839</b>               | <b>5.102.310.999.915</b> |
| <b>Ngày 31 tháng 3 năm 2021</b>      |                          |                         |                          |                                      |                          |
| Vào ngày 01 tháng 01 năm 2021        | 3.961.698.970.000        | 11.680.300.000          | 155.013.584.076          | 973.918.145.839                      | 5.102.310.999.915        |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ             | -                        | -                       | -                        | 251.740.525.907                      | 251.740.525.907          |
| Trích lập quỹ                        | -                        | -                       | -                        | (24.400.000.000)                     | (24.400.000.000)         |
| Phân phối lợi nhuận                  | -                        | -                       | 24.400.000.000           | (24.400.000.000)                     | -                        |
| Trả cổ tức bằng cổ phiếu             | 396.163.440.000          | -                       | -                        | (396.163.440.000)                    | -                        |
| Thù lao và thưởng HĐQT               | -                        | -                       | -                        | (6.100.000.000)                      | (6.100.000.000)          |
| <b>Vào Ngày 31 tháng 3 năm 2021</b>  | <b>4.357.862.410.000</b> | <b>11.680.300.000</b>   | <b>179.413.584.076</b>   | <b>774.595.231.746</b>               | <b>5.323.551.525.822</b> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**22.2 Cổ phiếu phổ thông**

|   | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2021 | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2020 |
|---|-----------------------------|------------------------------|
|   | Cổ phiếu                    | Cổ phiếu                     |
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành             | 435.786.241                 | 396.169.897                  |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ | 435.786.241                 | 396.169.897                  |
| Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.  |                             |                              |

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

|                                      | VND                    |                        |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                      | Quý I năm 2021         | Quý I năm 2020         |
| Doanh thu chuyển nhượng đất nền      | 582.919.702.089        | 600.373.877.295        |
| Doanh thu chuyển nhượng hàng hóa BĐS | -                      | 25.360.000.000         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ           | 3.192.251.918          | 3.722.366.590          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>586.111.954.007</b> | <b>629.456.243.885</b> |

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

|                                    | VND                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                    | Quý I năm 2021         | Quý I năm 2020         |
| Giá vốn chuyển nhượng đất nền      | 198.994.073.152        | 373.679.182.039        |
| Giá vốn chuyển nhượng hàng hóa BĐS | -                      | 4.212.010.556          |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ           | 2.148.970.962          | 2.276.701.935          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>201.143.044.114</b> | <b>380.167.894.530</b> |

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

|                                      | VND                   |                    |
|--------------------------------------|-----------------------|--------------------|
|                                      | Quý I năm 2021        | Quý I năm 2020     |
| <b>Doanh thu tài chính</b>           | <b>472.900.642</b>    | <b>416.775.930</b> |
| Lãi tiền gửi                         | 247.900.642           | 416.775.930        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | 225.000.000           | -                  |
| <b>Chi phí tài chính</b>             | <b>21.499.030.188</b> | <b>-</b>           |
| Chi phí lãi vay                      | 19.991.373.471        | -                  |
| Chi phí tài chính khác               | 1.507.656.717         | -                  |

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

|   | VND                   |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | Quý I năm 2021        | Quý I năm 2020        |
| <b>Chi phí bán hàng</b>                 | <b>4.210.194.082</b>  | <b>27.974.175.362</b> |
| Chi phí lương                           | 1.236.088.280         | 1.313.071.396         |
| Chi phí môi giới                        | -                     | 25.472.321.566        |
| Chi phí Marketing, Quảng bá thương hiệu | 2.840.385.082         | 1.069.491.716         |
| Chi phí khác                            | 133.720.720           | 119.290.684           |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>     | <b>43.129.895.425</b> | <b>23.409.944.638</b> |
| Chi phí lương                           | 22.559.135.283        | 13.845.168.327        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài               | 15.262.675.532        | 4.103.453.796         |
| Chi phí khấu hao và hao mòn             | 2.639.779.358         | 815.874.652           |
| Chi phí khác                            | 2.668.305.252         | 4.645.447.863         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>47.340.089.507</b> | <b>51.384.120.000</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

**27. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|                      | VND                  |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
|                      | Quý I năm 2021       | Quý I năm 2020     |
| <b>Thu nhập khác</b> | <b>27.500.635</b>    | <b>18.985.370</b>  |
| Thu nhập khác        | 27.500.635           | 18.985.370         |
| <b>Chi phí khác</b>  | <b>1.702.039.519</b> | <b>414.770.873</b> |
| Chi phí khác         | 1.702.039.519        | 414.770.873        |

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**Thuế TNDN hiện hành**

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

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

|   | VND                    |                        |
|---|------------------------|------------------------|
|   | Quý I năm 2021         | Quý I năm 2020         |
| <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                           | <b>314.928.151.956</b> | <b>197.925.219.782</b> |
| Lỗi từ hoạt động kinh doanh bất động sản kỳ trước chuyển sang |                        | -                      |
| <b>Thu nhập chịu thuế ước tính sau chuyển lỗ</b>              | <b>314.928.151.956</b> | <b>197.925.219.782</b> |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính</b>                   | <b>63.855.976.847</b>  | <b>39.843.139.102</b>  |
| Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ                                     | 314.372.986.619        | 141.155.057.956        |
| Thuế TNDN phải nộp trong kỳ                                   | 63.855.976.847         | 39.841.584.292         |
| Thuế TNDN đã nộp trong kỳ                                     | (32.792.357.537)       | -                      |
| <b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>                             | <b>345.436.605.929</b> | <b>180.996.642.248</b> |
| <i>Trong đó:</i>  |                        |                        |
| <i>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</i>                             | <b>369.607.261.982</b> | <b>181.227.775.871</b> |
| <i>Thuế TNDN phải thu cuối kỳ</i>                             | (24.170.656.053)       | (231.133.623)          |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

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

VND

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

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

| <i>Các bên liên quan</i>              | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Quý I năm 2021</i> |
|---------------------------------------|--------------------|---------------------------|-----------------------|
| Công ty TNHH Đầu tư XD công trình PĐP | Công ty liên kết   | Góp vốn                   | 1.045.000.000         |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC   | Bên liên quan      | Phí dịch vụ tư vấn        | 367.500.000           |
| Ông Nguyễn Văn Đạt                    | Chủ tịch HĐQT      | Tạm ứng                   | 181.849.538.731       |
|                                       |                    | Thu hồi tạm ứng           | 181.849.538.731       |
|                                       |                    | Mượn tiền                 | 221.469.897.269       |
|                                       |                    | Hoàn mượn tiền            | 161.512.261.772       |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021

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

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

| <i>Các bên liên quan</i>                   | <i>Mối quan hệ</i>      | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>       | <i>VND<br/>Ngày 31 tháng 3<br/>năm 2021</i> |
|--|-------------------------|---------------------------------|---|
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>    |                         |                                 |   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV AKYN          | Bên liên quan           | Chuyển nhượng cổ phần           | 50.000.000.000                              |
|  |                         | Cung cấp dịch vụ                | 1.148.400.000                               |
| <b>Phải thu dài hạn của khách hàng</b>     |                         |                                 |   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV AKYN          | Bên liên quan           | Chuyển nhượng cổ phần           | 50.000.000.000                              |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>              |                         |                                 |   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV AKYN          | Bên liên quan           | Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT | 10.000.000.000                              |
| <b>Phải thu dài hạn khác</b>               |                         |                                 |   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV AKYN          | Bên liên quan           | Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT | 40.000.000.000                              |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>              |                         |                                 |   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI | Công ty liên kết        | Mượn tiền                       | 1.096.250.000.000                           |
| Ông Nguyễn Văn Đạt                         | Chủ tịch HĐQT           | Nhận tạm ứng                    | 60.065.785.726                              |
| Bà Trần Thị Hương                          | Phó chủ tịch HĐQT       | Đặt cọc mua sản phẩm            | 800.000.000                                 |
| Ông Lê Quang Phúc                          | Thành viên HĐQT         | Đặt cọc mua sản phẩm            | 800.000.000                                 |
| Ông Trần Trọng Gia Vinh                    | Thành viên độc lập HĐQT | Đặt cọc mua sản phẩm            | 400.000.000                                 |
| Ông Lê Minh Dũng                           | Thành viên độc lập HĐQT | Đặt cọc mua sản phẩm            | 800.000.000                                 |
| Ông Bùi Quang Anh Vũ                       | Tổng Giám đốc           | Đặt cọc mua sản phẩm            | 800.000.000                                 |
| Ông Nguyễn Thanh Thảo                      | Phó Tổng Giám đốc       | Đặt cọc mua sản phẩm            | 800.000.000                                 |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I - 2021 (tiếp theo)  
vào Ngày 31 tháng 3 năm 2021

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

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

| Tên                     | Chức vụ                 | VND                  |                      |
|-------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
|                         |                         | Quý I - 2021         | Quý I - 2020         |
| Ông Nguyễn Văn Đạt      | Chủ tịch                | 3.128.943.077        | 1.871.609.231        |
| Bà Trần Thị Hương       | Phó Chủ tịch            | 1.753.572.308        | 1.117.430.769        |
| Ông Nguyễn Tấn Danh     | Phó Chủ tịch            | 620.000.000          | 120.000.000          |
| Ông Lê Quang Phúc       | Thành viên HĐQT         | 520.000.000          | 120.000.000          |
| Ông Đoàn Viết Đại Từ    | Thành viên HĐQT         | 520.000.000          | 120.000.000          |
| Ông Khương Văn Mười     | Thành viên độc lập HĐQT | 520.000.000          | 120.000.000          |
| Ông Trần Trọng Gia Vinh | Thành viên độc lập HĐQT | 520.000.000          | 120.000.000          |
| Ông Lê Minh Dũng        | Thành viên độc lập HĐQT | 390.000.000          | 120.000.000          |
| Ông Bùi Quang Anh Vũ    | Tổng Giám đốc           | 1.382.920.000        | 887.796.923          |
| Ông Nguyễn Thanh Thảo   | Phó Tổng Giám đốc       | 447.858.571          | -                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>        |                         | <b>9.803.293.956</b> | <b>4.596.836.923</b> |

**29. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ**

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021, chi tiết các khoản cam kết đầu tư của Công ty như sau:

|                                       | VND                      |                        |
|---------------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                       | Số cuối năm              | Số đầu năm             |
| Cam kết xây dựng các dự án            | 739.589.831.957          | 698.453.825.967        |
| Cam kết góp vốn                       | 1.202.433.000.000        | 285.763.000.000        |
| Công ty CP Đầu tư BĐS Ngô Mây         | 916.670.000.000          | 919.545.000.000        |
| Công ty CP Đoàn Ánh Dương Phú Quốc    | 144.000.000.000          | 144.000.000.000        |
| Công ty TNHH Đầu tư XD Công trình PDP | 141.763.000.000          | 141.763.000.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>1.942.022.831.957</b> | <b>970.836.101.725</b> |

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

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




Võ Hoàng Tú  
 Người lập

Vũ Quỳnh Hoa  
 Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ  
 Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 4 năm 2021