

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 38

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

Vào ngày 14 tháng 5 năm 2019, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 26 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 2.663.890.070.000 VND lên 3.276.579.720.000 VND.

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt	Trưởng ban	miễn nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2019
Bà Nguyễn Ái Linh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2019
Bà Võ Thị Minh Hằng	Thành viên	miễn nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2019

Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2019 ngày 30 tháng 3 năm 2019, Công ty sẽ thành lập Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị. Tại ngày lập báo cáo này, Công ty đang trong quá trình thành lập Ban kiểm toán nội bộ.

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 vào ngày 14 tháng 8 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

  
CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN  
BẤT ĐỘNG SẢN  
PHÁT ĐẠT  
QUẬN 7 - T.P HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2019

Số tham chiếu: 60822566/21094178/LR

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty"), được lập ngày 14 tháng 8 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 38, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

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

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo soát xét của chúng tôi đề ngày 14 tháng 8 năm 2019 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.374.182.345.173</b>	<b>8.049.201.789.818</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>198.079.264.703</b>	<b>189.262.235.861</b>
111	1. Tiền		198.079.264.703	189.262.235.861
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.332.900.794.417</b>	<b>1.990.898.043.936</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	857.152.809.830	875.041.196.088
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	1.182.216.727.256	757.480.588.629
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	297.344.340.205	362.189.342.093
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(3.813.082.874)	(3.813.082.874)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>5.840.279.486.980</b>	<b>5.865.813.659.699</b>
141	1. Hàng tồn kho		5.840.279.486.980	5.865.813.659.699
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.922.799.073</b>	<b>3.227.850.322</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	2.228.017.445	3.227.850.322
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	499.069.329	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	195.712.299	-
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.896.724.606.067</b>	<b>3.074.130.644.928</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.162.204.143.367</b>	<b>1.221.107.626.916</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	76.493.450.000	136.493.450.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	1.085.710.693.367	1.084.614.176.916
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>17.566.494.258</b>	<b>10.533.573.446</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	16.112.691.200	8.670.954.220
222	Nguyên giá		25.335.558.627	16.207.907.380
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(9.222.867.427)	(7.536.953.160)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	1.453.803.058	1.862.619.226
228	Nguyên giá		3.171.378.036	3.171.378.036
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.717.574.978)	(1.308.758.810)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>81.050.226.872</b>	<b>81.803.718.760</b>
231	1. Nguyên giá		85.069.855.272	85.069.855.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(4.019.628.400)	(3.266.136.512)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>69.471.490.389</b>	<b>66.967.587.658</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	69.471.490.389	66.967.587.658
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>640.773.626.686</b>	<b>770.624.000.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	639.624.000.000	770.624.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	14.2	1.149.626.686	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>925.658.624.495</b>	<b>923.094.138.148</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	925.658.624.495	922.649.934.252
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	28.3	-	444.203.896
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>11.270.906.951.240</b>	<b>11.123.332.434.746</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>7.602.066.008.856</b>	<b>7.675.993.635.393</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.108.232.009.762</b>	<b>922.176.628.777</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	213.514.080.118	312.319.669.073
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	89.342.774.540	10.173.673.983
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	38.111.010.651	106.082.031.346
314	4. Phải trả người lao động		4.189.518.000	4.617.329.661
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	96.568.692.804	78.204.554.568
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	153.317.923.836	397.495.838.379
320	7. Vay ngắn hạn	20	498.100.000.000	-
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	15.088.009.813	13.283.531.767
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>6.493.833.999.094</b>	<b>6.753.817.006.616</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	5.636.371.656.616	6.753.817.006.616
338	2. Vay dài hạn	20	857.462.342.478	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>22.1</b>	<b>3.668.840.942.384</b>	<b>3.447.338.799.353</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>3.668.840.942.384</b>	<b>3.447.338.799.353</b>
411	1. Vốn cổ phần		3.276.579.720.000	2.663.890.070.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.276.579.720.000	2.663.890.070.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		11.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		137.513.584.076	124.713.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		243.067.338.308	647.054.845.277
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		8.765.195.277	6.803.160.384
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		234.302.143.031	640.251.684.893
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>11.270.906.951.240</b>	<b>11.123.332.434.746</b>



Võ Văn Giáp  
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2019



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	1.978.515.631.204	453.107.446.715
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23	(10.281.555.066)	(9.680.150.513)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	1.968.234.076.138	443.427.296.202
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(1.578.986.029.010)	(164.366.696.834)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		389.248.047.128	279.060.599.368
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		3.240.342.606	44.659.417
22	7. Chi phí tài chính		(413.595)	-
25	8. Chi phí bán hàng	25	(39.967.793.385)	(26.346.669.323)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(42.462.243.929)	(35.671.479.526)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		310.057.938.825	217.087.109.936
31	11. Thu nhập khác	27	629.695.690	65.713.440.237
32	12. Chi phí khác		(2.380.043.728)	(760.815.631)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác		(1.750.348.038)	64.952.624.606
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		308.307.590.787	282.039.734.542
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(66.499.243.860)	(43.469.346.728)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	28.3	(444.203.896)	(69.241.277)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		241.364.143.031	238.501.146.537



Võ Văn Giáp  
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2019

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>308.307.590.787</b>	<b>282.039.734.542</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	10, 11, 12	2.848.222.323	1.781.579.974
03	Hoàn nhập dự phòng		-	(327.975.420)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.240.342.606)	(44.659.417)
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>307.915.470.504</b>	<b>283.448.679.679</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(283.794.048.559)	457.281.788.948
10	Tăng hàng tồn kho		(1.512.350.190.696)	(508.059.069.165)
11	Tăng các khoản phải trả		270.295.276.559	157.030.363.386
12	Tăng chi phí trả trước		(2.008.857.366)	(918.881.869.360)
14	Tiền lãi vay đã trả		(10.602.653.451)	(12.288.577.671)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(95.663.950.615)	(72.312.358.007)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	21	(10.995.521.954)	(14.145.919.431)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.337.204.475.578)</b>	<b>(627.926.961.621)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(11.631.553.978)	(8.338.419.019)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.149.626.686)	(689.624.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	347.480.000.000
27	Thu lãi tiền gửi ngân hàng		3.240.342.606	44.659.417
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(9.540.838.058)</b>	<b>(350.437.759.602)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	20	1.504.989.614.000	888.041.037.170
34	Tiền trả nợ gốc vay	20	(149.427.271.522)	(47.196.419.134)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>1.355.562.342.478</b>	<b>840.844.618.036</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		8.817.028.842	(137.520.103.187)
60	Tiền đầu kỳ		189.262.235.861	144.048.505.164
70	Tiền cuối kỳ	4	198.079.264.703	6.528.401.977



Võ Văn Giáp  
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

Vào ngày 14 tháng 5 năm 2019, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 26 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 2.663.890.070.000 VND lên 3.276.579.720.000 VND.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 175 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 185).

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 vào ngày 14 tháng 8 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

### 2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)**

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

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

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

**3.1 Tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

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 giữa niên độ.

*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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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 nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

**3.4 Tài sản cố định**

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

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

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

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

**3.5 Khấu hao và hao mòn**

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

Máy móc, thiết bị	3 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3 – 6 năm
Quyền sử dụng đất	49 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.6 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.8 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của 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.

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.10 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của các công ty liên kết phát sinh sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán được lập theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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

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

**3.12 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm 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.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị ("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 Công ty.

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

*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 riêng giữa niên độ cho đến khi được các cổ đông thông qua tại đại hội đồng cổ đông thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.13 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 hoặc khi quá hạn 7 ngày kể từ ngày phát hành thông báo bàn giao căn hộ.

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

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

##### *Doanh thu cho thuê*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

##### *Tiền lãi*

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

#### 3.14 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 dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.14 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 các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

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 trong tương lai 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 kỳ kế toán 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 riêng giữa niên độ, 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.

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

**3.15 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của 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 Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

**4. TIỀN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	178.017.863	112.809.853
Tiền gửi ngân hàng	197.901.246.840	189.149.426.008
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>198.079.264.703</u></b>	<b><u>189.262.235.861</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>	<b>857.152.809.830</b>	<b>875.041.196.088</b>
Phải thu các bên khác	709.105.625.661	764.111.526.919
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thiên Minh ("Thiên Minh")	384.738.890.572	419.425.589.072
- Ông Phạm Thanh Điền	71.000.000.000	71.000.000.000
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng ("Minh Hoàng")	38.856.866.394	25.135.776.394
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm ("Toàn Tâm")	2.266.527.500	4.785.609.500
- Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain")	-	13.951.350.000
- Khác	212.243.341.195	229.813.201.953
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 29)	148.047.184.169	110.929.669.169
<b>Dài hạn</b>	<b>76.493.450.000</b>	<b>136.493.450.000</b>
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 29)	57.000.000.000	117.000.000.000
Phải thu bên khác - Toàn Tâm	19.493.450.000	19.493.450.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>933.646.259.830</b>	<b>1.011.534.646.088</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.813.082.874)	(3.813.082.874)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>929.833.176.956</b>	<b>1.007.721.563.214</b>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Số đầu kỳ	3.813.082.874	4.141.058.294
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	(327.975.420)
Số cuối kỳ	3.813.082.874	3.813.082.874

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	235.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (*)	223.000.000.000	223.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (*)	200.000.000.000	200.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Đèn bù Giải tỏa	178.020.423.590	174.188.023.851
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	124.463.220.000	-
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	67.051.706.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Toàn Thuận Phát	62.665.305.735	62.576.147.735
Bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên	54.000.000.000	-
Khác	34.239.411.564	30.664.711.043
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.182.216.727.256</u></b>	<b><u>757.480.588.629</u></b>

(\*) Đây là các khoản tạm ứng liên quan đến việc đầu tư và hợp tác xây dựng dự án Cảng trung chuyển ICD tại Phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

**7. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>	<b>297.344.340.205</b>	<b>362.189.342.093</b>
Phải thu bên khác	193.936.351.773	270.655.045.842
- Ký quỹ đấu giá dự án Nhơn Hội – Bình Định	129.100.000.000	132.400.000.000
- Minh Hoàng (ii)	29.660.000.000	50.000.000.000
- Ký quỹ, ký cược khác	6.000.000.000	6.600.000.000
- Khác	29.176.351.773	81.655.045.842
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 29)	103.407.988.432	91.534.296.251
<b>Dài hạn</b>	<b>1.085.710.693.367</b>	<b>1.084.614.176.916</b>
Phải thu bên khác	819.701.241.467	818.647.214.016
- Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (i)	446.000.000.000	446.000.000.000
- Minh Hoàng (ii)	361.400.000.000	361.400.000.000
- Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	9.000.000.000	9.000.000.000
- Khác	3.301.241.467	2.247.214.016
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 29)	266.009.451.900	265.966.962.900
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") (iii)	126.400.000.000	126.400.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M) ("AKYN") (iv)	100.939.751.900	100.939.751.900
- Công ty Cổ phần DK Phú Quốc ("DK Phú Quốc")	38.669.700.000	38.627.211.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.383.055.033.572</u></b>	<b><u>1.446.803.519.009</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Vào ngày 18 tháng 12 năm 2017, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư (“HĐHTĐT”) với Đoàn Ánh Dương liên quan đến việc phát triển dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại Xã Cửa Cạn, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang với tổng giá trị là 1.727.000.000.000 VND. Theo đó, phần lợi nhuận sau thuế của dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính của các bên nhưng không thấp hơn 20%/năm dựa trên phần vốn góp của Công ty vào dự án. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp 446.000.000.000 VND.
- (ii) Số dư thể hiện khoản phải thu vốn góp và lợi nhuận sau thuế được chia từ việc thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“HĐHTKD”) với Minh Hoàng vào ngày 12 tháng 6 năm 2018, liên quan đến việc phát triển sàn thương mại và căn hộ văn phòng của dự án Millennium tọa lạc tại Số 132, Đường Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (“dự án Millennium”).
- (iii) Số dư thể hiện khoản phải thu vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT với Trường Phát Lộc vào ngày 30 tháng 8 năm 2018, liên quan đến việc phát triển dự án Millennium.
- (iv) Số dư thể hiện khoản phải thu vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT với AKYN vào ngày 25 tháng 12 năm 2017, liên quan đến việc phát triển dự án tọa lạc tại Số 239, Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bất động sản (*)	5.839.807.007.861	5.865.341.180.580
Hàng hóa	472.479.119	472.479.119
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.840.279.486.980</u></b>	<b><u>5.865.813.659.699</u></b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Dự án The EverRich 2 (i)	3.596.580.538.244	3.593.255.243.078
Dự án Nhơn Hội - Bình Định	1.210.667.742.743	-
Dự án The EverRich 3 (ii)	874.357.622.444	2.051.827.016.256
Dự án Trung tâm Thể dục thể thao Phan Đình Phùng	74.669.367.337	72.633.584.240
Dự án Bàu Cả – Quảng Ngãi	72.871.143.935	98.559.426.839
Các dự án khác	10.660.593.158	49.065.910.167
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.839.807.007.861</u></b>	<b><u>5.865.341.180.580</u></b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

Các dự án Nhơn Hội - Bình Định và Bàu Cả – Quảng Ngãi cùng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ các dự án này đã được thế chấp để bảo lãnh cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty (*Thuyết minh số 20*).

Chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 34.006.109.077 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018: 16.217.226.847 VND).

(i) *Dự án The EverRich 2*

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, Việt Nam. Trong năm 2018, Công ty đã thanh lý các HĐHTKD với Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI (“CRE & AGI”) và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng (“Phú Hưng”) liên quan đến việc hợp tác đầu tư để xây dựng và quản lý kinh doanh dự án này và đã hoàn thành nghĩa vụ bồi thường cho CRE & AGI và Phú Hưng với tổng số tiền là 915.331.115.914 VND. Cũng trong năm 2018, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng 297 căn thuộc khối nhà C cho Big Gain với số tiền là 947.833.813.745 VND và đã ghi nhận doanh thu trong năm. 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 theo HĐHTĐT đã ký kết với Big Gain ngày 26 tháng 12 năm 2017 và các phụ lục điều chỉnh (*Thuyết minh số 19*).

(ii) *Dự án The EverRich 3*

Dự án The EverRich 3 tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 14 tháng 3 năm 2019, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án (Lô B1 và Lô B4) cho Công ty TNHH Dynamic Innovation (“Dynamic”) với số tiền là 1.162.432.000.000 VND và đã ghi nhận doanh thu trong kỳ, theo Quyết định số 498/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 2 tháng 2 năm 2019 và Quyết định của HĐQT số 02/2019/QĐ-HĐQT ngày 21 tháng 2 năm 2019. 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 theo HĐHTĐT đã ký kết với Dynamic ngày 26 tháng 12 năm 2017 và các phụ lục điều chỉnh (*Thuyết minh số 19*).

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.228.017.445</b>	<b>3.227.850.322</b>
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	1.469.784.246	1.782.577.621
Phí bảo hiểm	474.072.526	522.160.041
Chi phí thuê	152.452.125	368.836.791
Khác	131.708.548	554.275.869
<b>Dài hạn</b>	<b>925.658.624.495</b>	<b>922.649.934.252</b>
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 ( <i>Thuyết minh số 8</i> )	915.331.115.914	915.331.115.914
Chi phí hoa hồng môi giới	5.187.332.179	-
Chi phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.382.434.585
Khác	1.756.241.817	3.936.383.753
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>927.886.641.940</b>	<b>925.877.784.574</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND		
	<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 2018	3.339.587.842	12.868.319.538	16.207.907.380
Mua mới	<u>903.066.700</u>	<u>8.224.584.547</u>	<u>9.127.651.247</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>4.242.654.542</u>	<u>21.092.904.085</u>	<u>25.335.558.627</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	2.290.743.387	3.066.637.720	5.357.381.107
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(2.651.165.204)	(4.885.787.956)	(7.536.953.160)
Khấu hao trong kỳ	<u>(329.118.473)</u>	<u>(1.356.795.794)</u>	<u>(1.685.914.267)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>(2.980.283.677)</u>	<u>(6.242.583.750)</u>	<u>(9.222.867.427)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>688.422.638</u>	<u>7.982.531.582</u>	<u>8.670.954.220</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>1.262.370.865</u>	<u>14.850.320.335</u>	<u>16.112.691.200</u>

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>3.171.378.036</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	718.481.036
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(1.308.758.810)
Hao mòn trong kỳ	<u>(408.816.168)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>(1.717.574.978)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>1.862.619.226</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>1.453.803.058</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	7.306.972.991	77.762.882.281	85.069.855.272
Phân loại lại	<u>6.475.163.022</u>	<u>(6.475.163.022)</u>	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>13.782.136.013</u>	<u>71.287.719.259</u>	<u>85.069.855.272</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	-	(3.266.136.512)	(3.266.136.512)
Khấu hao trong kỳ	<u>-</u>	<u>(753.491.888)</u>	<u>(753.491.888)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>-</u>	<u>(4.019.628.400)</u>	<u>(4.019.628.400)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>7.306.972.991</u>	<u>74.496.745.769</u>	<u>81.803.718.760</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>13.782.136.013</u>	<u>67.268.090.859</u>	<u>81.050.226.872</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2019. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Khu nghỉ dưỡng và Khách sạn năm sao Phú Quốc	53.985.479.734	53.732.479.734
Bệnh viện chấn thương chỉnh hình	7.171.734.009	7.171.734.009
Khác	<u>8.314.276.646</u>	<u>6.063.373.915</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>69.471.490.389</u></b>	<b><u>66.967.587.658</u></b>

Chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 0 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018: 818.071.265 VND).

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Đầu tư vào công ty con ( <i>Thuyết minh số 14.1</i> )	639.624.000.000	770.624.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 14.2</i> )	<u>1.149.626.686</u>	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>640.773.626.686</u></b>	<b><u>770.624.000.000</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**14.1 Đầu tư vào công ty con**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND
ĐK Phú Quốc (i)	99	393.624.000.000	99	393.624.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Coinin ("Coinin") (ii)	80	246.000.000.000	80	246.000.000.000
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Phát Đạt ("Đầu tư Phát Đạt") (iii)	100	-	100	131.000.000.000
Phú Hưng (iv)	100	-	100	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>639.624.000.000</b>		<b>770.624.000.000</b>

- (i) ĐK Phú Quốc là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 1701522101 do Sở KH&ĐT Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Tổ 17, Lô C, Khu tái định cư, Khu phố 5, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là xây dựng nhà các loại, xây dựng chuyên dụng, xây dựng công trình công ích, kinh doanh và môi giới bất động sản. Dự án chính hiện tại của ĐK Phú Quốc là dự án Cụm công nghiệp Hàm Ninh và Khu làng nghề - Trung tâm Xã Hàm Ninh tại Xã Hàm Ninh, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.
- (ii) Coinin là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313662185 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 2 năm 2016 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại 276/16 Đường An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình. Dự án chính hiện tại của Coinin là dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I trong khu công viên lịch sử văn hóa dân tộc tại Phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao.
- (iii) Đầu tư Phát Đạt là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313241765 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 5 năm 2015 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Đầu tư Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại Số 422, Đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Phát Đạt là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuê chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày 1 tháng 4 năm 2019, Công ty đã tiến hành cản trừ phần vốn đã góp với khoản nợ phải trả Đầu tư Phát Đạt theo biên bản cản trừ công nợ số 01-2019/MTVPĐ-PDR.
- (iv) Phú Hưng là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313558191 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 12 năm 2015. Phú Hưng có trụ sở chính đăng ký tại Số 30, Đường Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Phú Hưng là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 6 tháng 11 năm 2018, Hội đồng Quản trị của Công ty đã quyết định giải thể Phú Hưng theo Quyết định số 21/2018/QĐ-HĐQT. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các thủ tục pháp lý để giải thể Phú Hưng đang được thực hiện.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**14.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP ("Công trình PĐP") (*)	49	<u>1.149.626.686</u>	49	<u>-</u>

(\*) Công trình PĐP là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0315143682 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018. Công trình PĐP có trụ sở chính đăng ký tại Số 422, Đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công trình PĐP là kinh doanh bất động sản. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp 1.149.626.686 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKDN là 147.000.000.000 VND.

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Hưng	175.122.193.621	264.925.416.441
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	21.636.067.669	28.544.533.703
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	5.837.593.182	10.837.593.182
Khác	<u>10.918.225.646</u>	<u>8.012.125.747</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>213.514.080.118</u></b>	<b><u>312.319.669.073</u></b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Nhận tiền trả trước cho việc chuyển nhượng đất, căn hộ	<u>89.342.774.540</u>	<u>10.173.673.983</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Tăng	Giảm	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2019
<b>Phải nộp</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	65.130.904.485	66.499.243.860	(95.468.238.316)		36.161.910.029
Thuế thu nhập cá nhân	557.380.223	7.845.835.210	(6.454.114.811)		1.949.100.622
Thuế giá trị gia tăng	40.393.746.638	62.206.415.572	(102.600.162.210)		-
Phí sử dụng đất	-	660.810.500.000	(660.810.500.000)		-
Khác	-	119.762.500	(119.762.500)		-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>106.082.031.346</b>	<b>797.481.757.142</b>	<b>(865.452.777.837)</b>		<b>38.111.010.651</b>
<b>Phải thu</b>					
Thuế giá trị gia tăng	-	22.912.159.730	(22.413.090.401)		499.069.329
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.971.649.567	(2.775.937.268)		195.712.299
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>25.883.809.297</b>	<b>(25.189.027.669)</b>		<b>694.781.628</b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Chi phí xây dựng	64.570.874.710	65.969.868.741
Chi phí lãi vay	30.435.823.271	7.032.367.645
Khác	1.561.994.823	5.202.318.182
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>96.568.692.804</b>	<b>78.204.554.568</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>	<b>153.317.923.836</b>	<b>397.495.838.379</b>
Nhận ký quỹ từ Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	99.999.980.500	-
Quỹ bảo tri	31.779.869.493	48.866.690.401
Nhận ký quỹ khác	4.689.671.000	129.993.679.000
Nhận tạm ứng từ CRE & AGI	3.341.000.000	80.000.000.000
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	2.782.376.615	131.000.000.000
Khác	10.725.026.228	7.635.468.978
<b>Dài hạn</b>	<b>5.636.371.656.616</b>	<b>6.753.817.006.616</b>
Phải trả theo HĐHTĐT – Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (*)	5.547.433.656.616	6.723.817.006.616
Phải trả theo HĐHTĐT – Dự án Nhơn Hội – Bình Định (**)	88.938.000.000	30.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.789.689.580.452</u></b>	<b><u>7.151.312.844.995</u></b>

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

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

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

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

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 20. VAY

	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>	<b>498.100.000.000</b>	-	<b>498.100.000.000</b>
Trái phiếu (Thuyết minh số 20.2)	498.100.000.000	-	498.100.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>1.006.889.614.000</b>	<b>(149.427.271.522)</b>	<b>857.462.342.478</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	200.000.000.000	(149.427.271.522)	50.572.728.478
Trái phiếu (Thuyết minh số 20.2)	282.716.614.000	-	282.716.614.000
Vay từ bên khác (Thuyết minh số 20.3)	524.173.000.000	-	524.173.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.504.989.614.000</b>	<b>(149.427.271.522)</b>	<b>1.355.562.342.478</b>

### 20.1

#### Vay ngân hàng

Chi tiết khoản vay ngân hàng nhằm tài trợ dự án Bầu Cà - Quảng Ngãi được trình bày như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi</b>	<b>50.572.728.478</b>	Ngày 4 tháng 1 năm 2021	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chỉ phí huy động vốn tăng thêm + 4,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc dự án Bầu Cà - Quảng Ngãi

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 20. VAY (tiếp theo)

#### 20.2 Trái phiếu

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu 1	199.100.000.000 VND	Ngày 8 tháng 10 năm 2019 và ngày 8 tháng 4 năm 2020	14,45	18.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 2	99.000.000.000 VND	Ngày 4 tháng 6 năm 2020	12	8.200.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 3	332.716.614.000 VND	Từ ngày 3 tháng 3 năm 2020 đến ngày 3 tháng 6 năm 2024		10,5 cho năm thứ nhất và lãi suất Quyền sử dụng đất và toàn bộ quyền tài sản thuộc phần tiền gửi tiết kiệm cá nhân VNĐ kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội + 3,5 cho các năm sau
Trái phiếu 4	150.000.000.000 VND	Ngày 24 tháng 6 năm 2020	14	13.000.0000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông

#### TỔNG CỘNG

Trong đó:  
Ngắn hạn 498.100.000.000 VND  
Dài hạn 282.716.614.000 VND

### 20.3 Vay bên khác

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Vietnam New Urban Center LP	524.173.000.000 VND	Từ ngày 2 tháng 5 năm 2021 đến ngày 13 tháng 5 năm 2021	Tài trợ dự án Nhơn Hội – Bình Định	15	28.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
		VND
Số đầu kỳ	13.283.531.767	13.004.065.046
Tăng	12.800.000.000	22.000.000.000
Giảm	<u>(10.995.521.954)</u>	<u>(14.145.919.431)</u>
Số cuối kỳ	<u>15.088.009.813</u>	<u>20.858.145.615</u>

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

B09a-DN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	2.219.909.230.000	11.680.300.000	102.713.584.076	494.784.000.384	2.829.087.114.460
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	238.501.146.537	238.501.146.537
Phân phối lợi nhuận	-	-	22.000.000.000	(22.000.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(22.000.000.000)	(22.000.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	443.980.840.000	-	-	(443.980.840.000)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(800.000.000)	(800.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	2.663.890.070.000	11.680.300.000	124.713.584.076	244.504.306.921	3.044.788.260.997
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	2.663.890.070.000	11.680.300.000	124.713.584.076	647.054.845.277	3.447.338.799.353
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	241.364.143.031	241.364.143.031
Phân phối lợi nhuận	-	-	12.800.000.000	(12.800.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(12.800.000.000)	(12.800.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (*)	612.689.650.000	-	-	(612.689.650.000)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(7.062.000.000)	(7.062.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	3.276.579.720.000	11.680.300.000	137.513.584.076	243.067.338.308	3.668.840.942.384

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**22.2 Cổ phiếu phổ thông**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	327.657.972	266.389.007
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	327.657.972	266.389.007
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	327.657.972	266.389.007

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

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
<b>Doanh thu</b>	<b>1.978.515.631.204</b>	<b>453.107.446.715</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng đất</i>	1.959.708.493.939	-
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	8.750.843.247	368.220.773.464
<i>Doanh thu từ bất động sản đầu tư</i>	5.488.969.546	6.860.854.773
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	4.567.324.472	51.564.269.134
<i>Doanh thu bán bất động sản khác</i>	-	26.461.549.344
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(10.281.555.066)</b>	<b>(9.680.150.513)</b>
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	(10.281.555.066)	(9.538.445.513)
<i>Giảm giá hàng bán</i>	-	(141.705.000)
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>1.968.234.076.138</b>	<b>443.427.296.202</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng đất</i>	1.959.708.493.939	-
<i>Doanh thu từ bất động sản đầu tư</i>	5.488.969.546	6.860.854.773
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	4.567.324.472	51.564.269.134
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	(1.530.711.819)	365.649.806.533
<i>Doanh thu bán bất động sản khác</i>	-	19.352.365.762
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	1.968.116.826.138	423.516.485.016
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	117.250.000	19.910.811.186

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Giá vốn chuyển nhượng đất	1.572.324.037.219	-
Giá vốn dịch vụ cung cấp	4.528.600.844	2.155.986.657
Giá vốn bất động sản đầu tư	2.133.390.947	546.913.257
Giá vốn căn hộ đã bán	-	148.157.020.320
Giá vốn bán bất động sản khác đã bán	-	13.506.776.600
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.578.986.029.010</b>	<b>164.366.696.834</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>39.967.793.385</b>	<b>26.346.669.323</b>
Chi phí môi giới	24.812.607.116	18.968.225.297
Chi phí quảng cáo	11.540.371.679	4.408.012.434
Chi phí lương nhân viên	2.165.502.128	1.604.651.439
Khác	1.449.312.462	1.365.780.153
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>42.462.243.929</b>	<b>35.671.479.526</b>
Chi phí lương nhân viên	26.085.183.051	25.820.621.134
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.300.899.417	5.805.367.137
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.130.296.949	1.529.834.140
Khác	5.945.864.512	2.515.657.115
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>82.430.037.314</b>	<b>62.018.148.849</b>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí xây dựng	1.515.159.677.101	455.167.782.072
Chi phí dịch vụ mua ngoài	45.653.878.212	29.439.448.685
Chi phí lương nhân viên	28.250.685.179	27.425.272.573
Chi phí lãi vay	34.006.109.077	17.035.298.112
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 10, 11 và 12)	2.848.222.323	1.781.579.974
Khác	7.395.176.974	3.623.593.451
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.633.313.748.866</b>	<b>534.472.974.867</b>

**27. THU NHẬP KHÁC**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Lãi được chia từ HĐHTĐT	-	65.000.000.000
Khác	629.695.690	713.440.237
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>629.695.690</b>	<b>65.713.440.237</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**28.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	66.499.243.860	43.469.346.728
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	444.203.896	69.241.277
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>66.943.447.756</u></b>	<b><u>43.538.588.005</u></b>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>308.307.590.787</u></b>	<b><u>282.039.734.542</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	61.661.518.157	56.407.946.909
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	5.281.929.599	130.641.096
Lợi nhuận sau thuế được chia theo HĐHTĐT	-	(13.000.000.000)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>66.943.447.756</u></b>	<b><u>43.538.588.005</u></b>

**28.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**28.3. Thuế TNDN hoãn lại**

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

		VND			
		<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	
Chi phí phải trả	-	444.203.896	(444.203.896)	(69.241.277)	
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>-</b>	<b>444.203.896</b>			
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>(444.203.896)</b>	<b>(69.241.277)</b>	

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

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

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Số dư các khoản phải thu và phải trả vào ngày kết thúc kỳ kế toán không cần bảo đảm và không chịu lãi suất.

Các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 như sau:

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Tạm ứng	456.958.284.170	14.149.643.913
		Hoàn tạm ứng	456.958.284.170	14.149.643.913
		Mượn tiền	23.130.293.110	377.561.382.647
		Thanh toán tiền mượn	20.347.916.495	384.129.856.087
Phú Hưng	Công ty con	Thanh toán tiền mượn	2.550.000.000	-
		Mượn tiền	40.000.000	50.800.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Dịch vụ tư vấn	1.059.500.000	762.500.000
		Thanh toán dịch vụ tư vấn	1.164.450.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Thu tiền thuê văn phòng	200.000.000	-
		Thu tiền dịch vụ khác	133.560.000	-
		Doanh thu dịch vụ khác	117.250.000	-
		Chi trả hộ	-	131.790.908
		Cho thuê văn phòng	-	72.000.000
AKYN	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	10.000.000.000	-
		Mượn tiền	-	31.520.000.000
		Thanh toán tiền mượn	-	31.520.000.000
		Bán căn hộ	-	19.838.811.186
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Thu nhập từ lãi	2.467.072.000	-
		Góp vốn	-	393.630.000.000
		Tạm ứng	42.500.000	38.548.000.000
Coinin	Công ty con	Tạm ứng	917.143.796	-
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Cung cấp dịch vụ	13.450.548.385	-
		Thu tiền chuyển nhượng QSDĐ	12.677.900.000	-
Đầu tư Phát Đạt	Công ty con	Cán trừ công nợ với khoản vốn góp	131.000.000.000	-

Thu nhập của các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
<b>HĐQT</b>		
Thù lao và thưởng	7.062.000.000	800.000.000
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>		
Lương và thưởng	2.490.000.000	4.728.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.552.000.000</b>	<b>5.528.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>				
AKYN	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Chuyển nhượng cổ phần	105.000.000.000	55.000.000.000
		Bán căn hộ	21.431.000.000	21.431.000.000
		Cung cấp dịch vụ	658.172.092	658.172.092
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	19.970.100.000	32.648.000.000
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Cho thuê văn phòng	806.986.577	1.011.571.577
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	180.925.500	180.925.500
			<b><u>148.047.184.169</u></b>	<b><u>110.929.669.169</u></b>
<b><i>Phải thu dài hạn của khách hàng</i></b>				
AKYN	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Chuyển nhượng cổ phần	57.000.000.000	117.000.000.000
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>				
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Lãi HĐHTĐT	80.000.000.000	80.000.000.000
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Cung cấp dịch vụ	13.450.548.385	-
Phú Hưng	Công ty con	Tạm ứng	6.777.082.235	9.287.082.235
Coinin	Công ty con	Tạm ứng	3.159.748.812	2.242.605.016
Công trình PĐP	Công ty liên kết	Tạm ứng	20.609.000	4.609.000
			<b><u>103.407.988.432</u></b>	<b><u>91.534.296.251</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<b><i>Phải thu dài hạn khác</i></b>					
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Góp vốn HĐQT	126.400.000.000	126.400.000.000	
AKYN	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Góp vốn HĐQT	100.939.751.900	100.939.751.900	
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tạm ứng	38.669.700.000	38.627.211.000	
			<b>266.009.451.900</b>	<b>265.966.962.900</b>	
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b>					
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Mượn tiền	2.782.376.615	-	
Đầu tư Phát Đạt	Công ty con	Mượn tiền	-	131.000.000.000	
			<b>2.782.376.615</b>	<b>131.000.000.000</b>	

**30. CÁC CAM KẾT**

		VND	
		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Cam kết xây dựng các dự án		581.211.341.360	97.067.244.677
Cam kết góp vốn		969.850.373.314	840.000.000.000
Đầu tư Phát Đạt		800.000.000.000	669.000.000.000
Công trình PDP		145.850.373.314	147.000.000.000
Đoàn Ánh Dương		24.000.000.000	24.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.551.061.714.674</b>	<b>937.067.244.677</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. SỰ KIỆN 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 riêng giữa niên độ của Công ty.



Võ Văn Giáp  
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2019

