

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 2020



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 - 40

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong 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 Tầng 8 và 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, 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	
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	
Ông Đoàn Việt Đại Từ	Thành viên	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	
Ông Khương Văn Mười	Thành viên	
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên	
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên	
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên	bỏ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2020

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

Bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt	Trưởng ban
Ông Võ Hoàng Tú	Thành viên
Ông Tô Minh Tài	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 đến ngày 6 tháng 5 năm 2020 là Ông Nguyễn Văn Đạt và từ ngày 7 tháng 5 năm 2020 đến ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Văn Đạt và Ông Bùi Quang Anh Vũ.

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 2020.

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 2020, 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 trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. 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 cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 đề ngày 14 tháng 8 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo 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 Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2020

Số tham chiếu: 60822566/22005338/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 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 40, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, 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 2020, 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 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 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.911.049.371.160	8.929.689.729.770
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	299.741.110.916	98.850.988.705
111	1. Tiền		62.483.110.916	98.850.988.705
112	2. Các khoản tương đương tiền		237.258.000.000	-
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.528.447.908.808	1.427.163.479.643
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	567.162.149.393	797.797.508.301
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	695.419.854.212	493.875.382.677
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	266.907.449.578	138.599.074.691
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(1.041.544.375)	(3.108.486.026)
140	III. Hàng tồn kho		7.080.079.547.046	7.398.496.831.610
141	1. Hàng tồn kho	8	7.080.079.547.046	7.398.496.831.610
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		2.780.804.390	5.178.429.812
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	2.507.739.974	2.535.665.201
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	273.064.416	2.642.764.611
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.332.155.818.897	4.429.211.271.936
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.374.953.926.093	1.846.691.893.367
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	110.000.000.000	100.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	2.264.953.926.093	1.746.691.893.367
220	II. Tài sản cố định		15.727.717.193	17.573.105.541
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	15.091.546.471	16.528.118.651
222	Nguyên giá		27.934.237.927	27.710.898.627
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(12.842.691.456)	(11.182.779.976)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	636.170.722	1.044.986.890
228	Nguyên giá		3.171.378.036	3.171.378.036
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.535.207.314)	(2.126.391.146)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	70.159.843.712	70.927.903.232
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(5.504.426.560)	(4.736.367.040)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		472.101.263.407	63.126.890.181
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	472.101.263.407	63.126.890.181
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	1.406.228.840.000	1.399.996.300.600
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	1.401.891.840.000	1.397.304.300.600
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	14.2	4.337.000.000	2.692.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		992.984.228.492	1.030.895.179.015
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	992.867.450.193	1.030.895.179.015
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	116.778.299	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		14.243.205.190.057	13.358.901.001.706

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		10.079.724.700.216	9.062.167.168.739
310	I. Nợ ngắn hạn		4.037.222.737.598	2.542.466.021.385
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	220.375.928.828	259.536.407.271
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	1.566.153.128.141	651.149.337.644
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	293.267.366.777	178.395.781.258
314	4. Phải trả người lao động	17	7.175.450.795	4.324.040.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	77.357.700.537	145.704.680.565
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	140.307.982.817	95.164.794.124
320	7. Vay ngắn hạn	20	1.717.898.375.402	1.201.598.912.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	14.686.804.301	6.592.068.523
330	II. Nợ dài hạn		6.042.501.962.618	6.519.701.147.354
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	5.547.433.656.616	5.549.400.552.616
338	2. Vay dài hạn	20	495.068.306.002	970.300.594.738
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	22.1	4.163.480.489.841	4.296.733.832.967
410	I. Vốn chủ sở hữu		4.163.480.489.841	4.296.733.832.967
411	1. Vốn cổ phần		3.702.528.870.000	3.276.579.720.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.702.528.870.000	3.276.579.720.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		11.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		155.013.584.076	137.513.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		294.257.735.765	870.960.228.891
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		17.680.598.710	8.765.195.277
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		276.577.137.055	862.195.033.614
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		14.243.205.190.067	13.358.901.001.706




Võ Thị Minh Hằng
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng




Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2020

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 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	1.181.610.291.422	1.978.515.631.204
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23	-	(10.281.555.066)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	1.181.610.291.422	1.968.234.076.138
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(719.280.837.133)	(1.578.986.029.010)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		462.329.454.289	389.248.047.128
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		1.039.473.316	3.240.342.606
22	7. Chi phí tài chính		(6.691.519.754)	(413.595)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(54.185.135.654)	(39.967.793.385)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(51.642.662.205)	(42.462.243.929)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		350.849.609.992	310.057.938.825
31	11. Thu nhập khác		19.085.635	629.695.690
32	12. Chi phí khác		(1.058.979.765)	(2.380.043.728)
40	13. Lỗ khác		(1.039.894.130)	(1.750.348.038)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		349.809.715.862	308.307.590.787
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(70.819.357.106)	(66.499.243.860)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	27.3	116.778.299	(444.203.896)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		279.107.137.055	241.364.143.031



Võ Thị Minh Hằng
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		349.809.715.862	308.307.590.787
	<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	3.137.809.400	2.848.222.323
05	Lãi tiền gửi		(1.039.473.316)	(3.240.342.606)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		351.908.051.946	307.915.470.504
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		269.091.176.478	(283.794.048.559)
10	Tăng hàng tồn kho		(219.888.615.555)	(1.512.350.190.696)
11	Tăng các khoản phải trả		957.617.509.916	270.295.276.559
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		38.055.654.049	(2.008.857.366)
14	Tiền lãi vay đã trả		(191.510.909.604)	(10.602.653.451)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(42.648.134.766)	(95.663.950.615)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	21	(8.546.178.003)	(10.995.521.954)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		1.154.078.554.461	(1.337.204.475.578)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(404.188.102.828)	(11.631.553.978)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(186.232.539.400)	(1.149.626.686)
27	Thu lãi tiền gửi		1.039.473.316	3.240.342.606
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(589.381.168.912)	(9.540.838.058)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		551.200.000.000	1.504.989.614.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(522.262.583.738)	(149.427.271.522)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	22.2	(392.744.679.600)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(363.807.263.338)	1.355.562.342.478

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		200.890.122.211	8.817.028.842
60	Tiền đầu kỳ		98.850.988.705	189.262.235.861
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	299.741.110.916	198.079.264.703



Võ Thị Minh Hằng
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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.

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 Tầng 8 và 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 là 226 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 186).

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 cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 đề ngày 14 tháng 8 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo 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 Công ty và các công ty con.

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).

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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 ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho 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 2020 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, thuế 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	6 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3 – 6 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 2020 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, 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 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 2020 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

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 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 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 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 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 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 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 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 riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 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.

3.14 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 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.

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.

3.16 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	31.632.395	136.492.947
Tiền gửi ngân hàng	62.451.478.521	98.714.495.758
Các khoản tương đương tiền (*)	237.258.000.000	-
TỔNG CỘNG	299.741.110.916	98.850.988.705

(*) 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 dao động từ 4,1%/năm đến 4,2%/năm.

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	567.162.149.393	797.797.508.301
Phải thu các bên khác	466.996.762.592	695.788.611.272
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thiên Minh ("Thiên Minh")	294.738.890.572	344.738.890.572
- Ông Phạm Thanh Điền	31.000.000.000	31.000.000.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm ("Toàn Tâm")	20.897.202.000	21.228.032.000
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng ("Minh Hoàng")	16.602.528.970	26.602.528.970
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings ("Danh Khôi")	-	157.852.595.000
- Khác	103.758.141.050	114.366.564.730
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28)	100.165.386.801	102.008.897.029
Dài hạn	110.000.000.000	100.000.000.000
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28)	100.000.000.000	100.000.000.000
Phải thu bên khác - Minh Hoàng	10.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	677.162.149.393	897.797.508.301
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(3.108.486.026)
GIÁ TRỊ THUẦN	676.120.605.018	894.689.022.275

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 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Số đầu kỳ	3.108.486.026	3.813.082.874
Trừ: Xóa sổ trong kỳ	(2.066.941.651)	-
Số cuối kỳ	1.041.544.375	3.813.082.874

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ông Phạm Thanh Điền (*)	180.000.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	178.564.132.407	178.099.623.390
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	65.972.727.000	102.272.727.000
Trả trước cho Bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên để nhận chuyển nhượng vốn trong Coinin	54.000.000.000	54.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Toàn Thuận Phát	51.536.485.907	55.447.431.870
Khác	95.118.142.531	33.827.233.850
TỔNG CỘNG	695.419.854.212	493.875.382.677

(*) Đây là khoản tạm ứng mua 99% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Bến Thành – Long Hải theo Quyết định của HĐQT Số 11/2020/QĐ-HĐQT ngày 18 tháng 6 năm 2020. Dự án hiện tại của Công ty Cổ phần Bến Thành – Long Hải là Khu nghỉ dưỡng Wyndham Tropicana Long Hai với diện tích 12,64 ha. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các thủ tục pháp lý đang được thực hiện.

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	266.907.449.578	138.599.074.691
Phải thu bên khác	191.687.890.861	48.508.611.703
- Minh Hoàng (iii)	179.060.000.000	17.660.000.000
- Ký quỹ, ký cược	6.780.360.000	6.372.484.000
- Khác	5.847.530.861	24.476.127.703
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28)	75.219.558.717	90.090.462.988
Dài hạn	2.264.953.926.093	1.746.691.893.367
Phải thu bên khác	1.051.504.525.381	1.200.541.492.655
- Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (i)	416.000.000.000	416.000.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (ii)	223.000.000.000	223.000.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (ii)	200.000.000.000	200.000.000.000
- Minh Hoàng (iii)	200.000.000.000	361.400.000.000
- Ký quỹ, ký cược	3.966.745.380	141.492.655
- Khác	8.537.780.001	-
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.213.449.400.712	546.150.400.712
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL ("Sài Gòn - KL")	894.765.000.000	259.690.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") (iv)	151.400.000.000	126.400.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN ("AKYN") (v)	90.939.751.900	100.939.751.900
- Công ty Cổ phần DK Phú Quốc ("DK Phú Quốc")	39.463.900.000	39.443.900.000
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Coinin ("Coinin")	36.880.748.812	19.676.748.812
TỔNG CỘNG	2.531.861.375.671	1.885.290.968.058

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") nhằm phát triển dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại Xã Cửa Cạn, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và hưởng phần lợi nhuận được chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính nhưng không thấp hơn 20%/năm.
- (ii) Số dư thể hiện các khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm xây dựng và phát triển dự án Cảng trung chuyển ICD tại Phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và hưởng quỹ đất được chia sau khi dự án hoàn thành.
- (iii) Số dư thể hiện khoản phải thu vốn góp và lợi nhuận sau thuế được chia từ việc thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") liên quan đến việc phát triển sản 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").
- (iv) Số dư thể hiện khoản phải thu vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT liên quan đến việc phát triển dự án Millennium.
- (v) Số dư thể hiện khoản phải thu vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT 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 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bất động sản (*)	7.078.191.613.381	7.396.608.897.945
Hàng hóa	1.887.933.665	1.887.933.665
TỔNG CỘNG	<u>7.080.079.547.046</u>	<u>7.398.496.831.610</u>

(*) 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 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dự án The EverRich 2 (i)	3.597.766.841.597	3.597.766.841.597
Dự án Nhơn Hội - Bình Định (ii)	2.380.210.567.614	2.791.168.413.614
Dự án The EverRich 3 (i)	875.860.325.018	875.636.079.563
Dự án cải tạo chung cư 14/2A Kỳ Đồng	87.202.371.085	-
Dự án Trung tâm Thể dục thể thao Phan Đình Phùng	75.414.964.974	75.134.195.647
Dự án Bàu Cả – Quảng Ngãi (ii)	39.758.250.893	37.603.106.026
Các dự án khác	21.978.292.200	19.300.261.498
TỔNG CỘNG	<u>7.078.191.613.381</u>	<u>7.396.608.897.945</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của các dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain") và Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") (Thuyết minh số 19).

- (ii) Các dự án Nhơn Hội - Bình Định và Bàu Cả – Quảng Ngãi cùng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ các dự án này đã được thế chấp để bảo lãnh cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty (Thuyết minh số 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 2020 là 132.577.737.721 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019: 34.006.109.077 VND).

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	2.507.739.974	2.535.665.201
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	1.184.880.339	381.151.768
Phí bảo hiểm	496.875.486	502.474.083
Công cụ, dụng cụ	324.006.250	714.438.747
Khác	501.977.899	937.600.603
Dài hạn	992.867.450.193	1.030.895.179.015
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
Chi phí hoa hồng môi giới	52.453.254.460	100.000.000.000
Chi phí cải tạo văn phòng	7.492.555.344	-
Chi phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
Khác	5.714.462.149	3.688.000.775
TỔNG CỘNG	995.375.190.167	1.033.430.844.216

- (*) Đây là chi phí bồi thường cho Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI") và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng ("Phú Hưng") khi thanh lý các HĐHTKD liên quan đến việc xây dựng và quản lý kinh doanh dự án The EverRich 2. Các HĐHTKD này được thanh lý để Công ty chuyển nhượng dự án này cho Big Gain theo HĐHTĐT (Thuyết minh số 8).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND		
	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	4.242.654.542	23.468.244.085	27.710.898.627
Mua mới	1.126.406.000	-	1.126.406.000
Phân loại lại sang hàng tồn kho	(903.066.700)	-	(903.066.700)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>4.465.993.842</u>	<u>23.468.244.085</u>	<u>27.934.237.927</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	3.193.810.087	3.066.637.720	6.260.447.807
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(3.303.038.503)	(7.879.741.473)	(11.182.779.976)
Khấu hao trong kỳ	(224.803.490)	(1.736.130.222)	(1.960.933.712)
Phân loại lại sang hàng tồn kho	301.022.232	-	301.022.232
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>(3.226.819.761)</u>	<u>(9.615.871.695)</u>	<u>(12.842.691.456)</u>
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>939.616.039</u>	<u>15.588.502.612</u>	<u>16.528.118.651</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>1.239.174.081</u>	<u>13.852.372.390</u>	<u>15.091.546.471</u>

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>3.171.378.036</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	718.481.036
Giá trị hao mòn lũy kế	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(2.126.391.146)
Hao mòn trong kỳ	(408.816.168)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>(2.535.207.314)</u>
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>1.044.986.890</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>636.170.722</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 30 tháng 6 năm 2020	7.306.972.991	68.357.297.281	75.664.270.272
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	-	(4.736.367.040)	(4.736.367.040)
Khấu hao trong kỳ	-	(768.059.520)	(768.059.520)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	-	(5.504.426.560)	(5.504.426.560)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	7.306.972.991	63.620.930.241	70.927.903.232
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	7.306.972.991	62.852.870.721	70.159.843.712

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 2020. 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	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tòa nhà văn phòng (*)	406.979.688.681	-
Khu nghỉ dưỡng và Khách sạn năm sao Phú Quốc	49.313.541.734	49.223.541.734
Bệnh viện chấn thương chỉnh hình	7.976.940.104	7.976.940.104
Khác	7.831.092.888	5.926.408.343
TỔNG CỘNG	472.101.263.407	63.126.890.181

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay 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 2020 là 6.213.698.630 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019: 0 VND).

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 14.1)	1.401.891.840.000	1.397.304.300.600
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.2)	4.337.000.000	2.692.000.000
TỔNG CỘNG	1.406.228.840.000	1.399.996.300.600

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND
Sài Gòn – KL (i)	99	630.667.840.000	99	630.667.840.000
ĐK Phú Quốc (ii)	99	393.624.000.000	99	393.624.000.000
Coinin (iii)	80	246.000.000.000	80	246.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây ("Ngô Mây") (iv)	94	131.600.000.000	94	127.012.460.600
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Phát Đạt ("Đầu tư Phát Đạt") (v)	100	-	100	-
Phú Hưng (vi)	-	-	100	-
TỔNG CỘNG		1.401.891.840.000		1.397.304.300.600

- (i) Sài Gòn - KL là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 13700902915 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 29 tháng 4 năm 2008 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Sài Gòn - KL có trụ sở chính đăng ký tại Thửa đất số 1186 – 1187, Tờ bản đồ số 6-2 (D2), Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Sài Gòn - KL là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Sài Gòn – KL là dự án căn hộ, trung tâm thương mại cao tầng tại Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương.
- (ii) 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 kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình. 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.
- (iii) 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.
- (iv) Ngô Mây là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101553978 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 19 tháng 11 năm 2019. Ngô Mây có trụ sở chính đăng ký tại Số 1, Đường Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của Ngô Mây là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Dự án chính hiện tại của Ngô Mây là dự án Khách sạn và Khu phức hợp Ngô Mây tại Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định. Quyền tài sản phát sinh từ dự án này đã được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty (Thuyết minh số 20). Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp 131.600.000.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKKD là 1.053.270.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 (tiếp theo)

- (v) Đầu tư Phát Đạt là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313241765 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 5 năm 2015 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Đầu tư Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại Số 422, Đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Phát Đạt là kinh doanh bất động sản. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các thủ tục pháp lý để giải thể Đầu tư Phát Đạt đang được thực hiện.
- (vi) 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 8 tháng 2 năm 2020, Công ty đã nhận được Thông báo của Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông báo hoàn thành việc giải thể này.

14.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP ("Công trình PĐP")	49	4.337.000.000	49	2.692.000.000

Công trình PĐP là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018. Công trình PĐP có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công trình PĐP là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Công trình PĐP là dự án Xây dựng Công trình Phan Đình Phùng tại số 8 Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp 4.337.000.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Hưng	165.122.193.621	165.122.193.621
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	20.481.104.868	61.281.747.788
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	13.636.067.669	13.636.067.669
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	11.156.242.082	6.828.799.823
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	5.837.593.182	5.837.593.182
Khác	4.142.727.406	6.830.005.188
TỔNG CỘNG	220.375.928.828	259.536.407.271

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Nhận tiền trả trước cho việc chuyển nhượng bất động sản	<u>1.566.153.128.141</u>	<u>651.149.337.644</u>
Trong đó:		
Dự án Nhơn Hội – Bình Định	1.498.111.753.380	591.765.616.622
Các dự án khác	68.041.374.761	59.383.721.022

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng	Giảm	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	143.797.822.567	70.819.357.106	(45.017.834.961)	169.599.344.712
Thuế giá trị gia tăng	33.134.492.623	122.742.297.321	(37.835.267.670)	118.041.522.274
Thuế thu nhập cá nhân	1.463.466.068	23.451.664.360	(23.592.826.058)	1.322.304.370
Khác	-	12.026.640.534	(7.722.445.113)	4.304.195.421
TỔNG CỘNG	<u>178.395.781.258</u>	<u>229.039.959.321</u>	<u>(114.168.373.802)</u>	<u>293.267.366.777</u>
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	2.642.764.611	12.648.134.766	(15.017.834.961)	273.064.416
Thuế giá trị gia tăng	-	15.208.902.351	(15.208.902.351)	-
TỔNG CỘNG	<u>2.642.764.611</u>	<u>27.857.037.117</u>	<u>(30.226.737.312)</u>	<u>273.064.416</u>

(*) 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, 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.

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí xây dựng	50.690.274.264	58.475.289.099
Chi phí lãi vay	25.874.961.858	78.594.435.111
Khác	792.464.415	8.634.956.355
TỔNG CỘNG	<u>77.357.700.537</u>	<u>145.704.680.565</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	140.307.982.817	95.164.794.124
HĐHTĐT – Dự án Nhơn Hội – Bình Định (*)	108.236.786.290	73.000.000.000
Quỹ bảo trì	8.475.798.636	2.412.773.984
Nhận ký quỹ	3.446.500.000	3.373.396.000
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	90.684.203	-
Khác	20.058.213.688	16.378.624.140
Dài hạn	5.547.433.656.616	5.549.400.552.616
Phải trả theo HĐHTĐT – Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (**)	5.547.433.656.616	5.547.433.656.616
Khác	-	1.966.896.000
TỔNG CỘNG	<u>5.687.741.639.433</u>	<u>5.644.565.346.740</u>

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

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

- Big Gain/Dynamic có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Công ty đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác.
- Các bên có thể nhận được phần lợi nhuận phát sinh từ dự án được phân chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính của mỗi bên theo nội dung quyết toán được thống nhất.
- Sau khi 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.
- 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.

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 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng	Giảm	Phân loại lại	Đánh giá lại	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2020
Ngắn hạn	1.201.598.912.000	282.996.963.402	(524.262.583.738)	756.102.583.738	1.462.500.000	1.717.898.375.402
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	99.652.850.000	108.000.000.000	(5.062.583.738)	43.427.583.738	-	246.017.850.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 20.2)	1.101.946.062.000	111.796.963.402	(456.000.000.000)	190.000.000.000	-	947.743.025.402
Vay bên khác (Thuyết minh số 20.3)	-	63.200.000.000	(63.200.000.000)	522.675.000.000	1.462.500.000	524.137.500.000
Dài hạn	970.300.594.738	280.870.295.002	-	(756.102.583.738)	-	495.068.306.002
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	15.427.583.738	280.000.000.000	-	(43.427.583.738)	-	252.000.000.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 20.2)	432.198.011.000	870.295.002	-	(190.000.000.000)	-	243.068.306.002
Vay bên khác (Thuyết minh số 20.3)	522.675.000.000	-	-	(522.675.000.000)	-	-
TỔNG CỘNG	2.171.899.506.738	563.867.258.404	(524.262.583.738)	-	1.462.500.000	2.212.966.681.404

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 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi					
Khoản vay 1	10.365.000.000	Ngày 4 tháng 1 năm 2021	Tài trợ dự án Bàu Cà - Quảng Ngãi	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc dự án Bàu Cà - Quảng Ngãi
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	280.000.000.000	Ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	108.000.000.000	Ngày 25 tháng 5 năm 2021	Tài trợ dự án Nhơn Hội - Bình Định	11	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 120, Số 1 Ngõ Máy, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nhà Bè					
Khoản vay 1	99.652.850.000	Ngày 28 tháng 1 năm 2021	Tài trợ dự án Nhơn Hội - Bình Định	11	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án Nhơn Hội - Bình Định

TỔNG CỘNG **498.017.850.000**

Trong đó:

Ngắn hạn 246.017.850.000
Dài hạn 252.000.000.000

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 2020 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 được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND				
Trái phiếu 1	493.068.306.002	Từ ngày 13 tháng 7 năm 2020 đến ngày 3 tháng 6 năm 2024	Tài trợ dự án Nhon 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 Nhon Hội - Bình Định; quyền sử dụng đất tại Tỉnh Quảng Nam thuộc Công ty An Điền - đối tác kinh doanh của Công ty
Trái phiếu 2	69.991.666.998	Ngày 1 tháng 8 năm 2020	Tài trợ dự án Nhon Hội - Bình Định	13,5	5.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 3	224.068.488.184	Ngày 1 tháng 8 năm 2020	Tài trợ dự án Nhon Hội - Bình Định	9,5	Thư bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Bến Thành
Trái phiếu 4	79.920.000.002	Ngày 27 tháng 9 năm 2020	Tài trợ dự án Nhon Hội - Bình Định	13	6.470.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 5	171.362.870.544	Ngày 29 tháng 11 năm 2020	Tài trợ dự án Nhon Hội - Bình Định	9,5	Thư bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Bến Thành
Trái phiếu 6	54.233.333.008	Ngày 15 tháng 11 năm 2020	Tài trợ dự án Nhon Hội - Bình Định	13	8.500.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 7	98.166.666.666	Ngày 16 tháng 6 năm 2021	Tài trợ các dự án của Công ty	13	9.150.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
TỔNG CỘNG	1.190.811.331.404				

Trong đó:

Ngắn hạn 947.743.025.402
Dài hạn 243.068.306.002

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 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019					
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
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	3.276.579.720.000	11.680.300.000	137.513.584.076	870.960.228.891	4.296.733.832.967
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	279.107.137.055	279.107.137.055
Phân phối lợi nhuận	-	-	17.500.000.000	(17.500.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(16.640.913.781)	(16.640.913.781)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (*)	425.949.150.000	-	-	(425.949.150.000)	-
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	(393.189.566.400)	(393.189.566.400)
Thù lao HĐQT	-	-	-	(2.530.000.000)	(2.530.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	3.702.528.870.000	11.680.300.000	155.013.584.076	294.257.735.765	4.163.480.489.841

(*) Vào ngày 15 tháng 6 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 42.594.915 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.2020 ngày 25 tháng 4 năm 2020 và Quyết định của HĐQT số 06A/2020/QĐ-HĐQT ngày 27 tháng 4 năm 2020. Vào ngày 3 tháng 7 năm 2020, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 28 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 3.276.579.720.000 VND lên 3.702.528.870.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	3.276.579.720.000	2.663.890.070.000
Tăng trong kỳ	425.949.150.000	612.689.650.000
Số cuối kỳ	<u>3.702.528.870.000</u>	<u>3.276.579.720.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố	819.138.716.400	612.689.650.000
Cổ tức đã trả	818.551.679.600	612.689.650.000
<i>Trong đó:</i>		
Cổ tức trả bằng cổ phiếu	425.949.150.000	612.689.650.000
Cổ tức trả bằng tiền	392.602.529.600	-

22.3 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Cổ phiếu đăng ký phát hành	370.252.887	327.657.972
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	370.252.887	327.657.972
Cổ phiếu phổ thông	370.252.887	327.657.972
Cổ phiếu đang lưu hành	370.252.887	327.657.972
Cổ phiếu phổ thông	370.252.887	327.657.972

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2019: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Doanh thu	1.181.610.291.422	1.978.515.631.204
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng đất</i>	1.140.847.096.886	1.959.708.493.939
<i>Doanh thu chuyển nhượng đất động sản khác</i>	35.320.000.000	-
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư</i>	3.992.118.181	5.488.969.546
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	1.451.076.355	4.567.324.472
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	-	8.750.843.247
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(10.281.555.066)
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	-	(10.281.555.066)
DOANH THU THUẦN	<u>1.181.610.291.422</u>	<u>1.968.234.076.138</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng đất</i>	1.140.847.096.886	1.959.708.493.939
<i>Doanh thu chuyển nhượng đất động sản khác</i>	35.320.000.000	-
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư</i>	3.992.118.181	5.488.969.546
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	1.451.076.355	4.567.324.472
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	-	(1.530.711.819)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	1.181.434.640.135	1.968.116.826.138
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	175.651.287	117.250.000

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Giá vốn chuyển nhượng đất	710.409.924.919	1.572.324.037.219
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản khác	5.858.013.254	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	1.525.898.960	2.133.390.947
Giá vốn dịch vụ cung cấp	1.487.000.000	4.528.600.844
TỔNG CỘNG	<u>719.280.837.133</u>	<u>1.578.986.029.010</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí bán hàng	54.185.135.654	39.967.793.385
Chi phí hoa hồng môi giới	48.419.162.975	24.812.607.116
Chi phí quảng cáo	3.021.404.097	11.540.371.679
Chi phí lương nhân viên	2.436.691.149	2.165.502.128
Khác	307.877.433	1.449.312.462
Chi phí quản lý doanh nghiệp	51.642.662.205	42.462.243.929
Chi phí lương nhân viên	30.241.379.171	26.085.183.051
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.170.644.012	9.300.899.417
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.679.984.750	1.130.296.949
Khác	4.550.654.272	5.945.864.512
TỔNG CỘNG	<u>105.827.797.859</u>	<u>82.430.037.314</u>

26. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí xây dựng	724.470.522.342	1.515.159.677.101
Chi phí lãi vay	138.791.436.351	34.006.109.077
Chi phí dịch vụ mua ngoài	66.611.211.084	45.653.878.212
Chi phí lương nhân viên	32.678.070.320	28.250.685.179
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 10, 11 và 12)	3.137.809.400	2.848.222.323
Khác	4.858.531.705	7.395.176.974
TỔNG CỘNG	<u>970.547.581.202</u>	<u>1.633.313.748.866</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. 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.

27.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	70.819.357.106	66.499.243.860
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(116.778.299)	444.203.896
TỔNG CỘNG	<u>70.702.578.807</u>	<u>66.943.447.756</u>

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:

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>349.809.715.862</u>	<u>308.307.590.787</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	69.961.943.172	61.661.518.157
<i>Điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	740.635.635	5.281.929.599
Chi phí thuế TNDN	<u>70.702.578.807</u>	<u>66.943.447.756</u>

27.2 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 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3. Thuế TNDN hoãn lại

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

	<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>		VND
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	
	Chi phí phải trả	-	-	-	(444.203.896)
Điều chỉnh thu nhập chịu thuế	116.778.299	-	116.778.299	-	
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	116.778.299	-			
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại			116.778.299	(444.203.896)	

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VND	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	Tạm ứng	925.980.334.323	456.958.284.170
		Thu tạm ứng	926.071.018.526	456.958.284.170
		Nhận tạm ứng	67.159.800.779	23.130.293.110
		Hoàn tạm ứng	67.159.800.779	20.347.916.495
Sài Gòn - KL	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	635.075.000.000	-
Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	17.204.000.000	917.143.796
Ngô Mây	Công ty con	Góp vốn	4.587.539.400	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của Chủ tịch	Mượn tiền	2.000.000.000	-
		Trả tiền mượn	2.000.000.000	-
		Cung cấp dịch vụ	109.900.000	117.250.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan của Chủ tịch	Sử dụng dịch vụ	942.000.000	1.059.500.000
Công trình PĐP	Công ty liên kết	Góp vốn	1.645.000.000	-
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Thu nhập từ lãi	678.763.901	2.467.072.000
		Tạm ứng phát triển dự án	20.000.000	42.500.000
		Cung cấp dịch vụ	15.167.418	-
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của Chủ tịch	Chi trả hộ	129.095.729	13.450.548.385
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	12.677.900.000
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Cung cấp dịch vụ	50.583.869	-
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	-	10.000.000.000
Phú Hưng	Công ty con	Thu tạm ứng	-	2.550.000.000
		Tạm ứng	-	40.000.000
Đầu tư Phát Đạt	Công ty con	Cần trừ công nợ và vốn góp	-	131.000.000.000

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
HĐQT		
Thù lao và thưởng	2.530.000.000	7.062.000.000
Ban Tổng Giám đốc		
Lương và thưởng	9.638.197.000	2.490.000.000
TỔNG CỘNG	12.168.197.000	9.552.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Chuyển nhượng cổ phần	45.000.000.000	45.000.000.000
		Bán căn hộ	18.288.000.000	18.832.357.744
		Cung cấp dịch vụ	600.000.000	-
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của Chủ tịch	Chuyển nhượng bất động sản	15.000.000.000	15.000.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên	Chuyển nhượng bất động sản	10.306.377.900	10.306.377.900
Bà Trần Thị Hường	Thành viên	Chuyển nhượng bất động sản	10.276.238.400	10.276.238.400
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	660.925.501	2.593.922.985
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của Chủ tịch	Cung cấp dịch vụ	33.845.000	-
			100.165.386.801	102.008.897.029
<i>Phải thu dài hạn của khách hàng</i>				
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Chuyển nhượng cổ phần	100.000.000.000	100.000.000.000
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của Chủ tịch	Lãi HĐHTĐT	50.000.000.000	75.000.000.000
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của Chủ tịch	Chi hộ	15.219.558.717	15.090.462.988
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Góp vốn HĐHTĐT	10.000.000.000	-
			75.219.558.717	90.090.462.988

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu dài hạn khác				
Sài Gòn - KL	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	894.765.000.000	259.690.000.000
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của Chủ tịch	Góp vốn HĐHTĐT	126.400.000.000	126.400.000.000
		Lãi HĐHTĐT	25.000.000.000	-
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Góp vốn HĐHTĐT	90.939.751.900	100.939.751.900
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	39.463.900.000	39.443.900.000
Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	36.880.748.812	19.676.748.812
			1.213.449.400.712	546.150.400.712
Phải trả ngắn hạn khác				
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	Nhận tạm ứng	90.684.203	-

29. CÁC CAM KẾT

29.1 Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Các khoản cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn của Công ty được thể hiện như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Cam kết xây dựng các dự án	857.731.380.240	742.528.101.725
Cam kết góp vốn	1.148.333.000.000	2.010.590.539.400
Ngô Mây	921.670.000.000	982.282.539.400
Công trình PDP	142.663.000.000	144.308.000.000
Đoàn Ánh Dương	84.000.000.000	84.000.000.000
Đầu tư Phát Đạt	-	800.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.006.064.380.240	2.753.118.641.125

29.2 Cam kết thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động với các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đến 1 năm	16.379.751.900	-
Trên 1 đến 5 năm	54.357.055.725	-
TỔNG CỘNG	70.736.807.625	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện 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 Thị Minh Hằng
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc



Ngày 14 tháng 8 năm 2020

