

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con 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 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 2020.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

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-HN

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công ty”) và các công ty con (“Nhóm Công ty”) được lập ngày 14 tháng 8 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 40, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

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



---

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>10.448.778.141.448</b>	<b>10.354.694.188.254</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>300.162.385.220</b>	<b>646.334.409.446</b>
111	1. Tiền		62.904.385.220	646.334.409.446
112	2. Các khoản tương đương tiền		237.258.000.000	-
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.457.716.530.616</b>	<b>1.705.319.506.303</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	566.501.223.892	795.203.585.316
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	1.590.584.854.212	755.175.650.677
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	301.671.996.887	158.048.756.336
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(1.041.544.375)	(3.108.486.026)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>		<b>7.683.350.383.295</b>	<b>7.994.802.959.880</b>
141	1. Hàng tồn kho	8	7.683.350.383.295	7.994.802.959.880
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>7.548.842.317</b>	<b>8.237.312.625</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	2.507.739.974	2.535.665.201
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	4.766.483.117	3.055.335.504
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	274.619.226	2.642.764.611
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		-	3.547.309
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.870.020.381.186</b>	<b>3.606.685.291.937</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.442.392.277.281</b>	<b>1.566.429.244.555</b>
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	1.332.392.277.281	1.466.429.244.555
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>15.727.717.193</b>	<b>17.573.105.541</b>
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)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>70.159.843.712</b>	<b>75.415.499.883</b>
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	82.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(5.504.426.560)	(7.248.770.389)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.337.762.114.290</b>	<b>908.369.586.162</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.337.762.114.290	908.369.586.162
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>7.147.000.000</b>	<b>5.502.000.000</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14.1	4.337.000.000	2.692.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	14.2	2.810.000.000	2.810.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>996.831.428.710</b>	<b>1.033.395.855.796</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	996.678.721.382	1.033.362.960.251
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	152.707.328	32.895.545
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>14.318.798.522.634</b>	<b>13.961.379.480.191</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>10.083.278.765.570</b>	<b>9.592.450.613.317</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.040.776.802.952</b>	<b>3.072.749.465.963</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	223.465.222.708	260.918.338.771
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	293.285.677.176	178.844.784.958
314	4. Phải trả người lao động		7.407.213.870	4.531.081.501
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	140.522.680.817	623.410.262.001
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
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>6.042.501.962.618</b>	<b>6.519.701.147.354</b>
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
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.235.519.757.064</b>	<b>4.368.928.866.874</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>4.235.519.757.064</b>	<b>4.368.928.866.874</b>
411	1. Vốn cổ phần	22.1	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	22.1	11.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	22.1	155.013.584.076	137.513.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	22.1	294.471.050.264	871.304.238.377
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		17.805.914.475	4.365.082.023
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		276.665.135.789	866.939.156.354
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	23	71.825.952.724	71.851.024.421
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>14.318.798.522.634</b>	<b>13.961.379.480.191</b>



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 HỢP NHẤT 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	24	1.181.813.305.822	1.978.515.631.204
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24	-	(10.281.555.066)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	1.181.813.305.822	1.968.234.076.138
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(719.280.837.133)	(1.578.986.029.010)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		462.532.468.689	389.248.047.128
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		1.260.200.214	3.240.537.803
22	7. Chi phí tài chính		(6.692.430.097)	(413.595)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(54.185.135.654)	(39.967.793.385)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(52.221.186.597)	(42.485.785.762)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		350.693.916.555	310.034.592.189
31	11. Thu nhập khác		51.203.853	629.695.690
32	12. Chi phí khác		(1.094.240.979)	(2.380.043.728)
40	13. Lỗ khác		(1.043.037.126)	(1.750.348.038)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		349.650.879.429	308.284.244.151
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(70.819.320.841)	(66.499.243.860)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	28.3	119.811.783	(444.203.896)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		278.951.370.371	241.340.796.395
61	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		278.976.442.068	241.341.145.302
62	19. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(25.071.697)	(348.907)
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	30	716	636
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	30	716	636

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 HỢP NHẤT 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
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>349.650.879.429</b>	<b>308.284.244.151</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	3.137.809.400	2.848.222.323
05	Lãi tiền gửi		(1.260.200.214)	(3.240.537.803)
06	Chi phí lãi vay		910.343	-
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>351.529.398.958</b>	<b>307.891.928.671</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		268.568.426.215	(285.380.033.032)
10	Tăng hàng tồn kho		(238.793.520.460)	(1.512.350.190.696)
11	Tăng các khoản phải trả		446.485.048.645	272.983.781.775
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		36.712.164.096	(2.886.474.478)
14	Tiền lãi vay đã trả		(191.511.819.947)	(10.602.653.451)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(42.720.289.576)	(95.663.950.615)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	21	(8.546.178.003)	(10.995.521.954)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>621.723.229.928</b>	<b>(1.337.003.113.780)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(423.703.191.030)	(11.833.652.159)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(181.645.000.000)	(1.149.626.686)
27	Thu lãi tiền gửi		1.260.200.214	3.240.537.803
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(604.087.990.816)</b>	<b>(9.742.741.042)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
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)	-
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(363.807.263.338)</b>	<b>1.355.562.342.478</b>

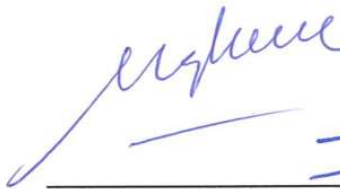
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

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		(346.172.024.226)	8.816.487.656
60	Tiền đầu kỳ		646.334.409.446	189.341.108.610
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	300.162.385.220	198.157.596.266



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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại 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 Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 là 232 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 190).

### **Cơ cấu tổ chức**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty có 5 công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty:

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 100% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

#### *Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc ("ĐK Phú Quốc")*

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 80% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

*Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – KL (“Sài Gòn – KL”)*

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.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

*Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây (“Ngô Mây”)*

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.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 94% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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 Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng (“Phú Hưng”) - công ty con của Công ty, đã được Hội đồng Quản trị ra quyết định giải thể theo Quyết định số 21/2018/QĐ-HĐQT vào ngày 6 tháng 11 năm 2018. Theo đó, Phú Hưng không còn là công ty con của Công ty và không được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty kể từ ngày này.

Ngoài ra, Công ty có 1 công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 14.1.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 hợp nhất 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 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 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 HỢP NHẤT 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)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán**

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản giữa các công ty trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các công ty trong cùng Nhóm Công ty được loại trừ hoàn toàn.

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

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

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

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

**3.1 Tiền 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

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

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

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

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

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí kế hoạch, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)**

**3.5 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

**3.6 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như nội dung của đoạn tiếp theo.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)**

**3.9 Chi phí trả trước**

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

**3.10 Khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

#### 3.12 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 Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi 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 năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng 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 hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

##### *Quỹ đầu tư phát triển*

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

##### *Quỹ khen thưởng phúc lợi*

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

#### 3.14 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu bán căn hộ*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

#### 3.14 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *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.

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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

#### 3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

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

#### 3.17 Thông tin theo bộ phận

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

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

#### 3.18 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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	62.872.752.825	646.197.916.499
Các khoản tương đương tiền (*)	237.258.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>300.162.385.220</b>	<b>646.334.409.446</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất 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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>566.501.223.892</b>	<b>795.203.585.316</b>
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
- Khách hàng khác	103.758.141.050	114.366.564.730
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 29)	99.504.461.300	99.414.974.044
<b>Dài hạn</b>	<b>110.000.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 29)	100.000.000.000	100.000.000.000
Phải thu bên khác – Minh Hoàng	10.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>676.501.223.892</b>	<b>895.203.585.316</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(3.108.486.026)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>675.459.679.517</b>	<b>892.095.099.290</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 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 HỢP NHẤT 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
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	698.517.727.000	361.572.995.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	260.000.000.000	-
Ông Phạm Thanh Điền (*)	180.000.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Đèn bù Giải tỏa	178.564.132.407	178.099.623.590
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
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	97.738.142.531	35.827.233.850
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.590.584.854.212</u></b>	<b><u>755.175.650.677</u></b>

(\*) 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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>301.671.996.887</b>	<b>158.048.756.336</b>
Phải thu bên khác	226.452.438.170	67.958.293.348
- Minh Hoàng (iii)	179.060.000.000	17.660.000.000
- Ký quỹ, ký cược	6.780.360.000	6.372.484.000
- Khác	40.612.078.170	43.925.809.348
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 29)	75.219.558.717	90.090.462.988
<b>Dài hạn</b>	<b>1.332.392.277.281</b>	<b>1.466.429.244.555</b>
Phải thu bên khác	1.090.052.525.381	1.239.089.492.655
- 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
- Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc	38.548.000.000	38.548.000.000
- Ký quỹ, ký cược	3.966.745.380	141.492.655
- Khác	8.537.780.001	-
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 29)	242.339.751.900	227.339.751.900
- 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.634.064.274.168</u></b>	<b><u>1.624.478.000.891</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 (*)	7.681.462.449.630	7.992.915.026.215
Hàng hóa	1.887.933.665	1.887.933.665
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.683.350.383.295</u></b>	<b><u>7.994.802.959.880</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 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 Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương	606.272.277.216	596.306.128.270
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	18.976.851.233	19.300.261.498
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.681.462.449.630</u></b>	<b><u>7.992.915.026.215</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 Nhóm Công ty.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm 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 Nhóm 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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.507.739.974</b>	<b>2.535.665.201</b>
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
<b>Dài hạn</b>	<b>996.678.721.382</b>	<b>1.033.362.960.251</b>
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	9.525.733.338	6.155.782.011
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>999.186.461.356</b>	<b>1.035.898.625.452</b>

- (\*) Đây là chi phí bồi thường cho Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI") và 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 HỢP NHẤT 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>
<b>Nguyên giá</b>			
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
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
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>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>939.616.039</u>	<u>15.588.502.612</u>	<u>16.528.118.651</u>
Vào ngày 30 tháng 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>
<b>Nguyên giá</b>	
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
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
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>
<b>Giá trị còn lại</b>	
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 HỢP NHẤT 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		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	12.581.327.536	70.082.942.736	82.664.270.272
Phân loại lại sang hàng tồn kho	<u>(5.274.354.545)</u>	<u>(1.725.645.455)</u>	<u>(7.000.000.000)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>7.306.972.991</u>	<u>68.357.297.281</u>	<u>75.664.270.272</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(786.757.894)	(6.462.012.495)	(7.248.770.389)
Khấu hao trong kỳ	-	(768.059.520)	(768.059.520)
Phân loại lại sang hàng tồn kho	<u>786.757.894</u>	<u>1.725.645.455</u>	<u>2.512.403.349</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>-</u>	<u>(5.504.426.560)</u>	<u>(5.504.426.560)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>11.794.569.642</u>	<u>63.620.930.241</u>	<u>75.415.499.883</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>7.306.972.991</u>	<u>62.852.870.721</u>	<u>70.159.843.712</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 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 Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Tòa nhà văn phòng (*)	406.979.688.681	-
Dự án Cụm công nghiệp Hàm Ninh và Khu dân cư Làng nghề và Trung tâm Xã Hàm Ninh, Huyện Phú Quốc	398.794.848.674	398.738.837.674
Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu Cổ đại tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh	335.374.197.459	319.511.653.557
Dự án Ngô Mây, Bình Định (*)	131.491.804.750	126.992.204.750
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	<u>7.831.092.888</u>	<u>5.926.408.343</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.337.762.114.290</u></b>	<b><u>908.369.586.162</u></b>

(\*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được thế chấp để bảo lãnh cho các 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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**

**14.1 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	<u>4.337.000.000</u>	49	<u>2.692.000.000</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 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, Nhóm Công ty đã góp 4.337.000.000 VND trên phần vốn điều lệ của Nhóm Công ty theo GCNĐKDN là 147.000.000.000 VND.

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

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

**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 Cotecons	5.837.593.182	5.837.593.182
Khác	7.232.021.286	8.211.936.688
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>223.465.222.708</u></b>	<b><u>260.918.338.771</u></b>

**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

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

**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
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	143.797.858.831	70.889.920.841	(45.088.434.961)	169.599.344.711
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	1.912.433.504	23.021.007.324	(23.592.826.058)	1.340.614.770
Khác	-	5.432.686.395	(1.128.490.974)	4.304.195.421
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>178.844.784.958</u></b>	<b><u>222.085.911.881</u></b>	<b><u>(107.645.019.663)</u></b>	<b><u>293.285.677.176</u></b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	3.055.335.504	16.920.049.964	(15.208.902.351)	4.766.483.117
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	2.642.764.611	12.648.134.766	(15.016.280.151)	274.619.226
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.698.100.115</u></b>	<b><u>29.568.184.730</u></b>	<b><u>(30.225.182.502)</u></b>	<b><u>5.041.102.343</u></b>

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

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>77.357.700.537</u></b>	<b><u>145.704.680.565</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>140.522.680.817</b>	<b>623.410.262.001</b>
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 29)	90.684.203	-
Chuyển nhượng cổ phần Sài Gòn – KL	-	528.212.980.877
Khác	20.272.911.688	16.411.111.140
<b>Dài hạn</b>	<b>5.547.433.656.616</b>	<b>5.549.400.552.616</b>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.687.956.337.433</b>	<b>6.172.810.814.617</b>

(\*) 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, Nhóm Công ty sẽ chia phần lợi nhuận sau thuế của dự án nhưng không thấp hơn 15%/năm dựa trên phần vốn góp của các bên.

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

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

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

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.201.598.912.000</b>	<b>282.996.963.402</b>	<b>(524.262.583.738)</b>	<b>756.102.583.738</b>	<b>1.462.500.000</b>	<b>1.717.898.375.402</b>
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
<b>Dài hạn</b>	<b>970.300.594.738</b>	<b>280.870.295.002</b>	<b>-</b>	<b>(756.102.583.738)</b>	<b>-</b>	<b>495.068.306.002</b>
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)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.171.899.506.738</b>	<b>563.867.258.404</b>	<b>(524.262.583.738)</b>	<b>-</b>	<b>1.462.500.000</b>	<b>2.212.966.681.404</b>

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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
	VND				

#### 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 Cả - Quảng Ngãi	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc dự án Bàu Cả - Quảng Ngãi
-------------	----------------	-------------------------	-----------------------------------	---	---

#### Ngân hàng Thương mại Cổ phần 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 Ngô Mây, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định

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

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

**TỔNG CỘNG** **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/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 phát hành

Chi tiết các trái phiếu phát hành 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 Điện, đối tác kinh doanh của Nhóm 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 Nhóm Công ty	13	9.150.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.190.811.331.404</b>				

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/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

#### 20.3 Vay bên khác

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND	USD				
Vietnam New Urban Center LP	524.137.500.000	22.500.000	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

### 21. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

Số đầu kỳ	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
	VND	USD	
Tăng	6.592.068.523		13.283.531.767
Giảm	16.640.913.781		12.800.000.000
	(8.546.178.003)		(10.995.521.954)
Số cuối kỳ	14.686.804.301		15.088.009.813

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
					VND
<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	645.866.230.447	3.446.150.184.523
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	241.341.145.302	241.341.145.302
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(12.800.000.000)	(12.800.000.000)
Phân phối lợi nhuận	612.689.650.000	-	12.800.000.000	(12.800.000.000)	-
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	(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	241.855.725.749	3.667.629.329.825
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	3.276.579.720.000	11.680.300.000	137.513.584.076	871.304.238.377	4.297.077.842.453
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	278.976.442.068	278.976.442.068
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(16.640.913.781)	(16.640.913.781)
Phân phối lợi nhuận	-	-	17.500.000.000	(17.500.000.000)	-
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	294.471.050.264	4.163.693.804.340

(\*) 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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
<b>Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu</b>		
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>
<b>Cổ tức</b>		
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
Trong đó:		
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
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>370.252.887</b>	<b>327.657.972</b>
<b>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</b>	<b>370.252.887</b>	<b>327.657.972</b>
Cổ phiếu phổ thông	370.252.887	327.657.972
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>370.252.887</b>	<b>327.657.972</b>
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).

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

	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	71.851.024.421	65.476.000.000
Lỗ lũy kế	(25.071.697)	(348.907)
Số cuối kỳ	<u>71.825.952.724</u>	<u>65.475.651.093</u>

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

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

	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>
<b>Doanh thu</b>	<b>1.181.813.305.822</b>	<b>1.978.515.631.204</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng đất</i>	<i>1.140.847.096.886</i>	<i>1.959.708.493.939</i>
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản khác</i>	<i>35.320.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư</i>	<i>3.992.118.181</i>	<i>5.488.969.546</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>1.654.090.755</i>	<i>4.567.324.472</i>
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	<i>-</i>	<i>8.750.843.247</i>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu:</b>	<b>-</b>	<b>(10.281.555.066)</b>
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	<i>-</i>	<i>(10.281.555.066)</i>
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b><u>1.181.813.305.822</u></b>	<b><u>1.968.234.076.138</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng đất</i>	<i>1.140.847.096.886</i>	<i>1.959.708.493.939</i>
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản khác</i>	<i>35.320.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư</i>	<i>3.992.118.181</i>	<i>5.488.969.546</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>1.654.090.755</i>	<i>4.567.324.472</i>
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	<i>-</i>	<i>(1.530.711.819)</i>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	<i>1.181.652.821.953</i>	<i>1.968.116.826.138</i>
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	<i>160.483.869</i>	<i>117.250.000</i>

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

	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>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>719.280.837.133</u></b>	<b><u>1.578.986.029.010</u></b>

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

**26. 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>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>54.185.135.654</b>	<b>39.967.793.385</b>
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
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>52.221.186.597</b>	<b>42.485.785.762</b>
Chi phí lương nhân viên	30.241.379.171	26.089.292.051
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.535.849.226	9.320.332.250
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.679.984.750	1.130.296.949
Khác	4.763.973.450	5.945.864.512
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>106.406.322.251</b>	<b>82.453.579.147</b>

**27. 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	66.957.689.643	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	5.090.577.538	7.418.718.807
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>971.126.105.594</b>	<b>1.633.337.290.699</b>

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	70.819.320.841 (119.811.783)	66.499.243.860 444.203.896
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>70.699.509.058</b>	<b>66.943.447.756</b>

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

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

**28.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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	
	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
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>349.650.879.429</b>	<b>308.284.244.151</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	69.930.175.886	61.656.848.830
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	740.635.634	5.281.929.598
Lỗi của các công ty con chưa ghi nhận thuế hoãn lại	28.697.538	4.669.328
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>70.699.509.058</b>	<b>66.943.447.756</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 và các công ty con khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

**28.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	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
Chi phí phải trả	35.929.029	32.895.545	3.033.484	(444.203.896)
Điều chỉnh thu nhập chịu thuế	116.778.299	-	116.778.299	-
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>152.707.328</b>	<b>32.895.545</b>		
<b>Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>119.811.783</b>	<b>(444.203.896)</b>

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

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan 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 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
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
Trương Phát Lộc	Bên liên quan của Chủ tịch	Mượn tiền	2.000.000.000	-
		Hoàn 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 PDP	Công ty liên kết	Góp vốn	1.645.000.000	-
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Cung cấp dịch vụ	50.583.869	-
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	-	10.000.000.000
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của Chủ tịch	Chi hộ	129.095.729	13.450.548.385
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	12.677.900.000

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
<b>HĐQT</b>		
Thù lao và thưởng	2.530.000.000	7.062.000.000
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>		
Lương và thưởng	9.638.197.000	2.490.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.168.197.000</b>	<b>9.552.000.000</b>

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

**29. 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
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 HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	10.306.377.900	10.306.377.900
Bà Trần Thị Hương	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	10.276.238.400	10.276.238.400
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của Chủ tịch	Cung cấp dịch vụ	33.845.000	-
			<b>99.504.461.300</b>	<b>99.414.974.044</b>
<b>Phải thu dài hạn của khách hàng</b>				
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Chuyển nhượng cổ phần	100.000.000.000	100.000.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
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	-
			<b>75.219.558.717</b>	<b>90.090.462.988</b>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>				
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của Chủ tịch	Góp vốn theo HĐHTĐT	126.400.000.000	126.400.000.000
		Lãi HĐHTĐT	25.000.000.000	-
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Góp vốn theo HĐHTĐT	90.939.751.900	100.939.751.900
			<b>242.339.751.900</b>	<b>227.339.751.900</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT	Nhận tạm ứng	90.684.203	-



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

**30. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	<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 (điều chỉnh lại)</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	279.093.785.098	241.341.145.302
Trừ: Thù lao HĐQT (*)	(5.581.875.702)	(1.206.705.727)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	<u>(8.372.813.553)</u>	<u>(4.826.822.906)</u>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	265.139.095.843	235.307.616.669
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu) (**)	<u>370.252.887</u>	<u>370.252.887</u>
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b> (mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)	<u><b>716</b></u>	<u><b>636</b></u>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<u><b>716</b></u>	<u><b>636</b></u>

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao và thưởng HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 25 tháng 4 năm 2020.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2020 theo kế hoạch được cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 25 tháng 4 năm 2020.

(\*\*) Tổng số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 đã được điều chỉnh cho việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu vào ngày 15 tháng 6 năm 2020.

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

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

**31. CÁC CAM KẾT**

**31.1 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 Nhóm 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	226.663.000.000	228.308.000.000
<i>Công trình PDP</i>	142.663.000.000	144.308.000.000
<i>Đoàn Ánh Dương</i>	84.000.000.000	84.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.084.394.380.240</u></b>	<b><u>970.836.101.725</u></b>

**31.2 Cam kết thuê hoạt động**

Nhóm 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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>70.736.807.625</u></b>	<b><u>-</u></b>

**32. 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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

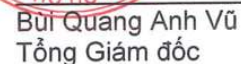


Võ Thị Minh Hằng  
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



  
Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2020