

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 40

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 8 và 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 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 Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên
Ông Đoàn Việt Đại Từ	Thành viên
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập

ỦY BAN KIỂM TOÁN/BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 09B/2021/QĐ-HĐQT ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty đã đổi tên Ban kiểm toán nội bộ thành Ủy ban kiểm toán. Các thành viên Ủy ban kiểm toán/Ban kiểm toán nội bộ trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Trọng Gia Vinh	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021
Bà Trần Thị Hương	Thành viên	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt	Trưởng Ban kiểm toán nội bộ	bãi nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021
Ông Võ Hoàng Tú	Thành viên	bãi nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021
Ông Tô Minh Tài	Thành viên	bãi nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc Tài chính	
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc Đầu tư	bổ nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2021
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc Xây dựng	bổ nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2021

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 đề ngày 12 tháng 8 năm 2021.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2021

Số tham chiếu: 60822566/22632948/LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công ty”) được lập ngày 12 tháng 8 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 40, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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




Building a better
working world

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.234.478.386.466	7.241.611.879.269
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	196.008.796.547	52.878.074.852
111	1. Tiền		190.008.796.547	46.878.074.852
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.000.000.000	6.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		9.370.299.200	9.370.299.200
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	9.370.299.200	9.370.299.200
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.100.799.596.494	988.090.337.153
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	368.277.490.410	175.111.689.074
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	590.884.852.498	545.718.295.791
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	142.678.797.961	268.301.896.663
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
140	IV. Hàng tồn kho		5.897.859.404.838	6.186.404.341.154
141	1. Hàng tồn kho	9	5.897.859.404.838	6.186.404.341.154
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		30.440.289.387	4.868.826.910
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	5.800.820.036	4.699.725.667
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	24.639.469.351	169.101.243
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.177.699.966.223	8.720.338.576.679
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.266.814.121.392	1.572.369.553.082
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	50.000.000.000	50.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	1.216.814.121.392	1.522.369.553.082
220	II. Tài sản cố định		20.438.844.540	18.404.782.517
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	19.674.201.720	18.003.816.861
222	Nguyên giá		37.629.382.110	33.271.978.472
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(17.955.180.390)	(15.268.161.611)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	764.642.820	400.965.656
228	Nguyên giá		3.806.058.036	3.171.378.036
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.041.415.216)	(2.770.412.380)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	68.623.724.672	69.391.784.192
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(7.040.545.600)	(6.272.486.080)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		536.351.119.714	521.361.506.658
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	536.351.119.714	521.361.506.658
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	9.348.079.220.959	5.597.454.230.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	8.247.467.220.959	3.863.505.230.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	15.2	1.100.612.000.000	1.733.949.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		937.392.934.946	941.356.720.230
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	937.392.934.946	941.356.720.230
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		19.412.178.352.689	15.961.950.455.948

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		13.835.300.666.418	10.857.623.546.771
310	I. Nợ ngắn hạn		7.389.783.676.467	4.824.945.071.517
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	1.173.500.120.312	267.646.582.409
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	2.303.471.935.098	619.897.646.228
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	142.310.746.263	488.905.930.519
314	4. Phải trả người lao động		9.389.806.450	12.736.610.761
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	35.637.331.227	78.205.851.801
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	3.228.943.593.780	1.941.317.117.270
320	7. Vay ngắn hạn	21	482.949.711.113	1.413.560.061.129
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	13.580.432.224	2.675.271.400
330	II. Nợ dài hạn		6.445.516.989.951	6.032.678.475.254
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	5.547.433.656.616	5.547.433.656.616
338	2. Vay dài hạn	21	898.083.333.335	485.244.818.638
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	23.1	5.576.877.686.271	5.104.326.909.177
410	I. Vốn chủ sở hữu		5.576.877.686.271	5.104.326.909.177
411	1. Vốn cổ phần		4.867.719.160.000	3.961.698.970.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.867.719.160.000	3.961.698.970.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		11.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		179.413.584.076	155.013.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		518.064.642.195	975.934.055.101
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		15.013.865.101	17.680.598.710
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		503.050.777.094	958.253.456.391
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		19.412.178.352.689	15.961.950.455.948

(Signature)

(Signature)



Võ Hoàng Tú
Người lập

Nguyễn Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2021

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	1.123.830.898.001	1.181.610.291.422
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(333.189.298.256)	(719.280.837.133)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		790.641.599.745	462.329.454.289
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính		3.640.156.717	1.039.473.316
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	26	(50.810.105.091) (48.227.002.688)	(6.691.519.754) -
25	6. Chi phí bán hàng	27	(8.713.650.814)	(54.185.135.654)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(83.833.621.143)	(51.642.662.205)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		650.924.379.414	350.849.609.992
31	9. Thu nhập khác		305.116.348	19.085.635
32	10. Chi phí khác		(10.576.341.340)	(1.058.979.765)
40	11. Lỗ khác		(10.271.224.992)	(1.039.894.130)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		640.653.154.422	349.809.715.862
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(135.075.959.786)	(70.819.357.106)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.1	-	116.778.299
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		505.577.194.636	279.107.137.055



Võ Hoàng Tú
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Đào Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		640.653.154.422	349.809.715.862
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11, 12, 13	3.726.081.135	3.137.809.400
05	Lãi tiền gửi		(1.097.656.717)	(1.039.473.316)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	26	50.756.976.091	-
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		694.038.554.931	351.908.051.946
09	Giảm các khoản phải thu		148.263.804.241	269.091.176.478
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		162.394.835.905	(219.888.615.555)
11	Tăng các khoản phải trả		3.007.960.977.439	957.617.509.916
12	Giảm chi phí trả trước		2.862.690.915	38.055.654.049
14	Tiền lãi vay đã trả		(162.700.039.598)	(191.510.909.604)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(347.980.750.144)	(42.648.134.766)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	22	(22.121.256.718)	(8.546.178.003)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		3.482.718.816.971	1.154.078.554.461
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(6.193.499.434)	(404.188.102.828)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.866.624.990.959)	(186.232.539.400)
26	Thu hồi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		56.112.000.000	-
27	Thu lãi tiền gửi		1.097.656.717	1.039.473.316
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(2.815.608.833.676)	(589.381.168.912)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		823.000.000.000	551.200.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.346.927.850.000)	(522.262.583.738)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(51.411.600)	(392.744.679.600)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(523.979.261.600)	(363.807.263.338)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		143.130.721.695	200.890.122.211
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		52.878.074.852	98.850.988.705
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	196.008.796.547	299.741.110.916



Võ Hoàng Tú
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng




Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 269 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 261).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 đề ngày 12 tháng 8 năm 2021.

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.4 *Tài sản cố định*

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

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

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

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

3.5 *Thuê tài sản*

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

Máy móc, thiết bị	6 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc 25 – 48 năm

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

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

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

Chi phí bồi thường và quản lý dự án The EverRich 2, chi phí hoa hồng môi giới, chi phí cải tạo văn phòng, phí quản lý căn hộ và công cụ, dụng cụ được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau 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 tài khoản chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng giữa niên độ.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Cổ tức

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi HĐQT của Công ty và được phân loại như một sự phân phối của lợi nhuận chưa phân phối trong khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ cho đến khi được các cổ đông thông qua tại đại hội đồng cổ đông thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán căn hộ

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

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

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.17 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tiền mặt	90.144.980	173.657.612
Tiền gửi ngân hàng	189.918.651.567	46.704.417.240
Các khoản tương đương tiền (*)	6.000.000.000	6.000.000.000
TỔNG CỘNG	196.008.796.547	52.878.074.852

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi kỳ hạn tại ngân hàng có kỳ hạn gốc là một tháng và hưởng lãi suất 3,5%/năm.

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi kỳ hạn tại ngân hàng có kỳ hạn gốc là mười hai tháng và hưởng lãi suất 5,45%/năm.

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	368.277.490.410	175.111.689.074
Phải thu các bên khác	365.188.690.410	119.083.656.537
- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	202.348.732.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thiên Minh	70.615.693.202	70.615.693.202
- Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	57.000.000.000	-
- Khác	35.224.265.208	48.467.963.335
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	3.088.800.000	56.028.032.537
Dài hạn	50.000.000.000	50.000.000.000
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	50.000.000.000	50.000.000.000
TỔNG CỘNG	418.277.490.410	225.111.689.074
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
GIÁ TRỊ THUẦN	417.235.946.035	224.070.144.699

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 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Số đầu kỳ	1.041.544.375	3.108.486.026
Trừ: Xóa sổ trong kỳ	-	(2.066.941.651)
Số cuối kỳ	1.041.544.375	1.041.544.375

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Trả trước cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng vốn và dự án	311.771.947.060	275.371.128.500
- Ông Phạm Công Thành	100.000.000.000	100.000.000.000
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	85.771.947.060	85.371.128.500
- Ông Trần Hùng Cường	75.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Cao Tiến	51.000.000.000	36.000.000.000
- Bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên	-	54.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	178.934.648.207	178.881.848.207
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
Khác	29.949.890.864	21.236.952.717
TỔNG CỘNG	<u>590.884.852.498</u>	<u>545.718.295.791</u>

8. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	142.678.797.961	268.301.896.663
Phải thu bên khác	132.678.797.961	257.986.870.663
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng (i)	79.982.000.000	200.000.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") (ii)	50.000.000.000	50.000.000.000
- Ký quỹ, ký cược	810.560.000	733.360.000
- Khác	1.886.237.961	7.253.510.663
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	10.000.000.000	10.315.026.000
Dài hạn	1.216.814.121.392	1.522.369.553.082
Phải thu bên khác	804.434.056.580	859.626.914.270
- Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (iii)	299.888.000.000	356.000.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (iv)	223.000.000.000	223.000.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (iv)	200.000.000.000	200.000.000.000
- Trường Phát Lộc (ii)	76.400.000.000	76.400.000.000
- Ký quỹ, ký cược	5.146.056.580	3.960.245.380
- Khác	-	266.668.890
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	412.380.064.812	662.742.638.812
TỔNG CỘNG	<u>1.359.492.919.353</u>	<u>1.790.671.449.745</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư thể hiện khoản phải thu còn lại phần vốn góp 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").
- (ii) Số dư thể hiện khoản phải thu còn lại phần vốn góp từ việc thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") liên quan đến việc phát triển dự án Millennium.
- (iii) Số dư thể hiện khoản vốn góp theo HĐHTĐT nhằm phát triển dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại Xã Cửa Cạn, Thành phố 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.
- (iv) 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, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và hưởng quỹ đất được chia sau khi dự án hoàn thành.

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Bất động sản (*)	5.897.386.925.718	6.185.931.862.034
Hàng hóa	472.479.120	472.479.120
TỔNG CỘNG	5.897.859.404.838	6.186.404.341.154

- (*) 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 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Dự án The EverRich 2 (i)	3.603.774.811.610	3.603.774.811.610
Dự án Nhơn Hội - Bình Định	1.172.898.823.444	1.473.833.872.177
Dự án The EverRich 3 (i)	876.616.187.469	876.296.187.469
Dự án Bàu Cả – Quảng Ngãi	26.336.175.364	25.530.072.475
Các dự án khác	217.760.927.831	206.496.918.303
TỔNG CỘNG	5.897.386.925.718	6.185.931.862.034

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của các dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain") và Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") (Thuyết minh số 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 2021 là 57.407.987.816 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020: 132.577.737.721 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	5.800.820.036	4.699.725.667
Công cụ, dụng cụ	3.719.275.241	649.309.740
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	560.431.635	2.396.976.753
Phí bảo hiểm	266.152.554	624.185.572
Khác	1.254.960.606	1.029.253.602
Dài hạn	937.392.934.946	941.356.720.230
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
Chi phí cải tạo văn phòng	4.010.743.421	5.703.519.522
Phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
Chi phí hoa hồng môi giới	2.562.680.247	2.581.861.407
Khác	3.612.333.038	5.864.161.061
TỔNG CỘNG	943.193.754.982	946.056.445.897

(*) Đây là chi phí bồi thường cho Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng, công ty con của Công ty, đã hoàn thành việc giải thể vào ngày 8 tháng 2 năm 2020, 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 9).

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND		
	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	6.239.795.842	27.032.182.630	33.271.978.472
Mua mới	-	4.357.403.638	4.357.403.638
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	6.239.795.842	31.389.586.268	37.629.382.110
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết	3.301.132.387	3.066.637.720	6.367.770.107
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(3.811.337.120)	(11.456.824.491)	(15.268.161.611)
Khấu hao trong kỳ	(444.185.550)	(2.242.833.229)	(2.687.018.779)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	(4.255.522.670)	(13.699.657.720)	(17.955.180.390)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	2.428.458.722	15.575.358.139	18.003.816.861
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	1.984.273.172	17.689.928.548	19.674.201.720

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	3.171.378.036
Mua mới	<u>634.680.000</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>3.806.058.036</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	1.968.481.036
Giá trị hao mòn lũy kế	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(2.770.412.380)
Hao mòn trong kỳ	<u>(271.002.836)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>(3.041.415.216)</u>
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>400.965.656</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>764.642.820</u>

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020			
và ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>7.306.972.991</u>	<u>68.357.297.281</u>	<u>75.664.270.272</u>
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	-	(6.272.486.080)	(6.272.486.080)
Khấu hao trong kỳ	-	<u>(768.059.520)</u>	<u>(768.059.520)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	-	<u>(7.040.545.600)</u>	<u>(7.040.545.600)</u>
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>7.306.972.991</u>	<u>62.084.811.201</u>	<u>69.391.784.192</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>7.306.972.991</u>	<u>61.316.751.681</u>	<u>68.623.724.672</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2021. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tòa nhà văn phòng (*)	440.870.527.127	424.892.553.707
Các dự án theo Thỏa thuận Xây dựng và Chuyển giao	83.510.141.277	83.229.865.277
Phần mềm kế toán	11.735.986.310	11.040.986.310
Khác	234.465.000	2.198.101.364
TỔNG CỘNG	536.351.119.714	521.361.506.658

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty (*Thuyết minh số 21*).

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 2021 là 13.788.197.260 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020: 6.213.698.630 VND).

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 15.1</i>)	8.247.467.220.959	3.863.505.230.000
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 15.2</i>)	1.100.612.000.000	1.733.949.000.000
TỔNG CỘNG	9.348.079.220.959	5.597.454.230.000

15.1 Đầu tư vào công ty con

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	%	Số tiền	%	Số tiền
	sở hữu	VND	sở hữu	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Phát Đạt	68	2.040.000.000.000	68	462.400.000.000
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	99	1.980.000.000.000	99	1.980.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	99,5	1.871.709.990.959	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	64	876.077.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	99	647.756.230.000	99	647.756.230.000
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	99	393.624.000.000	99	393.624.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	99,9	300.000.000.000	80	246.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngõ Mây	94	138.300.000.000	94	133.725.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt	51	-	-	-
TỔNG CỘNG		8.247.467.220.959		3.863.505.230.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Phát Đạt (“KCN Phát Đạt”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0316462970 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 8 năm 2020. KCN Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KCN Phát Đạt là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 12 tháng 1 năm 2021, KCN Phát Đạt đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 1 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc tăng vốn điều lệ từ 680.000.000.000 VND lên 3.000.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại KCN Phát Đạt, nâng giá trị khoản đầu tư vào KCN Phát Đạt từ 462.400.000.000 VND lên 2.040.000.000.000 VND.

Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải (“Bến Thành - Long Hải”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3500783805 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 1 tháng 3 năm 2007 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Bến Thành – Long Hải có trụ sở chính đăng ký tại Tỉnh lộ 44A, Trại trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Bến Thành – Long Hải là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Bến Thành - Long Hải là dự án Khu nghỉ dưỡng và biệt thự Wyndham Tropicana Long Hải tại Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Vào ngày 3 tháng 6 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc mua 99,5% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương (“Cao ốc Bình Dương”) nhằm mục đích thực hiện dự án Khu dân cư Bình Dương Tower tại Tỉnh Bình Dương. Cao Ốc Bình Dương là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3702710768 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 12 tháng 10 năm 2018 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Cao Ốc Bình Dương có trụ sở chính đăng ký tại Số 352, Đường XM2, Khu 3, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao Ốc Bình Dương là kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity (“Serenity”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3502421310 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 3 năm 2020. Serenity có trụ sở chính đăng ký tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Serenity là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Serenity là dự án Khu nghỉ dưỡng và biệt thự tại Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vào ngày 12 tháng 3 năm 2021, Serenity đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 4 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp, chấp thuận việc giảm vốn điều lệ từ 116.160.000.000 VND xuống 91.160.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Serenity tăng từ 36% lên 46,4%. Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 17,6% quyền sở hữu trong Serenity, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Serenity từ 46,4% lên 64% và Serenity từ công ty liên kết trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này (Thuyết minh số 15.2).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL (“Sài Gòn - KL”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 13700902915 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 29 tháng 4 năm 2008 và theo các GCNĐKDN 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, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Sài Gòn - KL là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Sài Gòn - KL là dự án căn hộ, trung tâm thương mại cao tầng tại Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương (“dự án Astral City”).

Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc (“ĐK Phú Quốc”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 1701522101 do Sở KH&ĐT Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Số 229, Đường 30/4, Khu phố 1, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình. Dự án chính hiện tại của ĐK Phú Quốc là dự án Cụm công nghiệp Hàm Ninh và Khu làng nghề - Trung tâm Xã Hàm Ninh tại Xã Hàm Ninh, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật 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 GCNĐKDN số 0313662185 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 2 năm 2016 và theo các GCNĐKDN 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. Dự án chính hiện tại của Coinin là dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I trong khu công viên lịch sử văn hóa dân tộc tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao. Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 19,9% quyền sở hữu trong Coinin, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Coinin từ 80% lên 99,9%.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngõ Mây (“Ngõ Mây”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 4101553978 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 19 tháng 11 năm 2019. Ngõ Mây có trụ sở chính đăng ký tại Số 1, Đường Ngõ Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của Ngõ Mây là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Ngõ Mây là dự án Khách sạn và Khu phức hợp Ngõ Mây tại Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp 138.300.000.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKDN là 1.053.270.000.000 VND.

Trong kỳ, Công ty đã thành lập Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt (“KDDV Phát Đạt”), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0316916261 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 6 năm 2021. KDDV Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 10, Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KDDV Phát Đạt là tư vấn, môi giới bất động sản, đấu giá bất động sản và quyền sử dụng đất. Vào ngày 7 tháng 7 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKDN là 85.680.000.000 VND.

15.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	49	1.092.700.000.000	49	1.092.700.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP	49	7.912.000.000	49	6.067.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity (Thuyết minh số 15.1)	-	-	36	635.182.000.000
TỔNG CỘNG		<u>1.100.612.000.000</u>		<u>1.733.949.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI ("BIDICI") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 4101576855 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 16 tháng 10 năm 2020. BIDICI có trụ sở chính đăng ký tại số 1 Ngõ Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BIDICI là kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP ("Công trình PĐP") là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018. Công trình PĐP có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công trình PĐP là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Công trình PĐP là dự án Xây dựng Công trình Phan Đình Phùng tại số 8 Võ Văn Tần, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty đã góp 7.912.000.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ông Phạm Ngọc Dũng	920.000.000.000	-
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	31.336.050.766	31.336.050.766
Công ty TNHH Một Thành viên Cơ khí và Xây dựng Thiên An	18.031.618.616	30.298.070.520
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	12.540.947.074	13.074.589.917
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	9.302.067.669	11.636.067.669
Khác	17.167.242.566	16.179.609.916
TỔNG CỘNG	1.173.500.120.312	267.646.582.409

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Dự án Nhơn Hội – Bình Định	2.281.036.810.800	593.402.049.007
Dự án khác	22.435.124.298	26.495.597.221
TỔNG CỘNG	2.303.471.935.098	619.897.646.228
Trong đó:		
Bên khác	1.968.471.935.098	619.897.646.228
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	335.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Ngày 30 tháng 6 năm 2021	
		Tăng	Giảm	
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	314.543.642.672	135.286.981.373	(323.510.382.036)	126.320.242.009
Thuế giá trị gia tăng	171.498.595.568	9.049.318.474	(171.530.408.944)	9.017.505.098
Thuế thu nhập cá nhân	2.715.253.922	11.530.703.187	(11.840.930.496)	2.405.026.613
Khác	148.438.357	68.041.612.952	(63.622.078.766)	4.567.972.543
TỔNG CỘNG	488.905.930.519	223.908.615.986	(570.503.800.242)	142.310.746.263
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	169.101.243	60.155.636.556	(35.685.268.448)	24.639.469.351
Thuế giá trị gia tăng	-	11.665.389.309	(11.665.389.309)	-
TỔNG CỘNG	169.101.243	71.821.025.865	(47.350.657.757)	24.639.469.351

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí lãi vay	26.884.328.760	70.161.180.594
Chi phí xây dựng	3.870.537.650	3.870.537.650
Khác	4.882.464.817	4.174.133.557
TỔNG CỘNG	35.637.331.227	78.205.851.801

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	3.228.943.593.780	1.941.317.117.270
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	3.070.396.990.959	1.561.958.150.229
Nhận ký quỹ, ký cược	93.850.000.000	282.856.500.000
HĐHTĐT - Dự án Nhơn Hội - Bình Định (*)	43.584.786.290	75.649.786.290
Khác	21.111.816.531	20.852.680.751
Dài hạn	5.547.433.656.616	5.547.433.656.616
Phải trả theo HĐHTĐT – Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 (**)	<u>5.547.433.656.616</u>	<u>5.547.433.656.616</u>
TỔNG CỘNG	<u>8.776.377.250.396</u>	<u>7.488.750.773.886</u>

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Tăng	Giảm	Phân loại lại	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2021
Ngắn hạn	1.413.560.061.129	152.317.499.984	(1.096.927.850.000)	14.000.000.000	482.949.711.113
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	334.152.850.000	-	(320.152.850.000)	14.000.000.000	28.000.000.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.2)	457.632.211.129	2.317.499.984	(105.000.000.000)	-	354.949.711.113
Vay bên khác (Thuyết minh số 21.3)	621.775.000.000	150.000.000.000	(671.775.000.000)	-	100.000.000.000
Dài hạn	485.244.818.638	683.838.514.697	(257.000.000.000)	(14.000.000.000)	898.083.333.335
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	238.000.000.000	-	-	(14.000.000.000)	224.000.000.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.2)	247.244.818.638	683.838.514.697	(257.000.000.000)	-	674.083.333.335
TỔNG CỘNG	1.898.804.879.767	836.156.014.681	(1.353.927.850.000)	-	1.381.033.044.448

21.1 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh	252.000.000.000	Từ ngày 16 tháng 7 năm 2021 đến 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
Trong đó:					
Ngắn hạn	28.000.000.000				
Dài hạn	224.000.000.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Trái phiếu

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu 1	299.949.711.113	Ngày 2 tháng 7 năm 2021	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	13	20.550.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 2	55.000.000.000	Ngày 9 tháng 7 năm 2021	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	13	2.400.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 3	396.833.333.335	Ngày 2 tháng 2 năm 2023	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	13	17.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 4	148.533.333.334	Ngày 28 tháng 4 năm 2023	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	13	5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Trái phiếu 5	128.716.666.666	Ngày 7 tháng 5 năm 2023	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	13	4.400.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
TỔNG CỘNG	1.029.033.044.448				
Trong đó:					
Ngắn hạn	354.949.711.113				
Dài hạn	674.083.333.335				

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Vay bên khác

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Tài chính TNHH MTV Mirae Asset (Việt Nam)	<u>100.000.000.000</u>	Ngày 25 tháng 5 năm 2022	Tài trợ các dự án của Công ty và các công ty con	11	5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Số đầu kỳ		
Tăng	2.675.271.400	6.592.068.523
Giảm	33.026.417.542	16.640.913.781
	(22.121.256.718)	(8.546.178.003)
Số cuối kỳ	<u>13.580.432.224</u>	<u>14.686.804.301</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
VND					
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	3.276.579.720.000	11.680.300.000	137.513.584.076	870.960.228.891	4.296.733.832.967
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	279.107.137.055	279.107.137.055
Phân phối lợi nhuận	-	-	17.500.000.000	(17.500.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(16.640.913.781)	(16.640.913.781)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	425.949.150.000	-	-	(425.949.150.000)	-
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	(393.189.566.400)	(393.189.566.400)
Thù lao HĐQT	-	-	-	(2.530.000.000)	(2.530.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>3.702.528.870.000</u>	<u>11.680.300.000</u>	<u>155.013.584.076</u>	<u>294.257.735.765</u>	<u>4.163.480.489.841</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	3.961.698.970.000	11.680.300.000	155.013.584.076	975.934.055.101	5.104.326.909.177
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	505.577.194.636	505.577.194.636
Phân phối lợi nhuận	-	-	24.400.000.000	(24.400.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(24.400.000.000)	(24.400.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (*)	906.020.190.000	-	-	(906.020.190.000)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(8.626.417.542)	(8.626.417.542)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>4.867.719.160.000</u>	<u>11.680.300.000</u>	<u>179.413.584.076</u>	<u>518.064.642.195</u>	<u>5.576.877.686.271</u>

(*) Vào ngày 26 tháng 3 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 39.616.344 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu theo Quyết định của HĐQT số 02/2021/QĐ-HĐQT ngày 11 tháng 1 năm 2021. Vào ngày 20 tháng 4 năm 2021, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 30 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 3.961.698.970.000 VND lên 4.357.862.410.000 VND.

Vào ngày 29 tháng 4 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 50.985.675 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.2021 ngày 27 tháng 3 năm 2021 và Quyết định của HĐQT số 09A/2021/QĐ-HĐQT ngày 31 tháng 3 năm 2021. Vào ngày 17 tháng 5 năm 2021, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 31 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 4.357.862.410.000 VND lên 4.867.719.160.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 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 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	3.961.698.970.000	3.276.579.720.000
Tăng trong kỳ	906.020.190.000	425.949.150.000
Số cuối kỳ	<u>4.867.719.160.000</u>	<u>3.702.528.870.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố	906.020.190.000	819.138.716.400
Cổ tức đã trả	906.020.190.000	818.551.679.600
Trong đó:		
- Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2020: 1 cổ phiếu/10 cổ phiếu hiện hữu và 117 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu hiện hữu (2019: 13 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu)	906.020.190.000	425.949.150.000
- Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2019: 1.200 VND/cổ phiếu	-	392.602.529.600

23.3 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Cổ phiếu đăng ký phát hành	486.771.916	396.169.897
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	486.771.916	396.169.897
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	486.771.916	396.169.897
Cổ phiếu đang lưu hành	486.771.916	396.169.897
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	486.771.916	396.169.897

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>1.123.830.898.001</u>	<u>1.181.610.291.422</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng đất</i>	1.115.029.820.848	1.140.847.096.886
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư</i>	3.535.365.226	3.992.118.181
<i>Doanh thu chuyển nhượng cơ sở hạ tầng</i>	3.480.000.000	35.320.000.000
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	1.785.711.927	1.451.076.355
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	1.123.830.898.001	1.181.434.640.135
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	-	175.651.287

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 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Giá vốn chuyển nhượng đất	329.311.850.519	710.409.924.919
Giá vốn dịch vụ cung cấp	1.547.646.000	1.487.000.000
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	1.425.692.267	1.525.898.960
Giá vốn chuyển nhượng cơ sở hạ tầng	904.109.470	5.858.013.254
TỔNG CỘNG	<u>333.189.298.256</u>	<u>719.280.837.133</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí lãi vay	48.227.002.688	-
Chi phí phát hành trái phiếu	2.529.973.403	-
Khác	53.129.000	6.691.519.754
TỔNG CỘNG	<u>50.810.105.091</u>	<u>6.691.519.754</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. 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 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí bán hàng	8.713.650.814	54.185.135.654
Chi phí quảng cáo	5.741.926.674	3.021.404.097
Lương nhân viên	2.587.360.857	2.436.691.149
Chi phí hoa hồng môi giới	-	48.419.162.975
Khác	384.363.283	307.877.433
Chi phí quản lý doanh nghiệp	83.833.621.143	51.642.662.205
Lương nhân viên	48.198.254.644	30.241.379.171
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.959.706.418	15.170.644.012
Khấu hao và hao mòn	2.268.256.485	1.679.984.750
Khác	5.407.403.596	4.550.654.272
TỔNG CỘNG	<u>92.547.271.957</u>	<u>105.827.797.859</u>

28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí xây dựng	177.297.687.159	724.470.522.342
Chi phí lãi vay	71.196.185.076	138.791.436.351
Lương nhân viên	50.785.615.501	32.678.070.320
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.701.633.092	66.611.211.084
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 11, 12 và 13)	3.726.081.135	3.137.809.400
Khác	5.791.766.879	4.858.531.705
TỔNG CỘNG	<u>342.498.968.842</u>	<u>970.547.581.202</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

29.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	135.075.959.786	70.819.357.106
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	(116.778.299)
TỔNG CỘNG	<u>135.075.959.786</u>	<u>70.702.578.807</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>640.653.154.422</u>	<u>349.809.715.862</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	128.130.630.884	69.961.943.172
<i>Điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	<u>6.945.328.902</u>	<u>740.635.635</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>135.075.959.786</u>	<u>70.702.578.807</u>

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch 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 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	Mượn tiền	709.265.454.601	67.159.800.779
		Hoàn tiền mượn	709.373.604.830	67.159.800.779
		Tạm ứng	621.280.121.149	925.980.334.323
		Thu tạm ứng	621.280.121.149	926.071.018.526
Sài Gòn - KL	Công ty con	Thu tạm ứng	753.200.000.000	-
		Tạm ứng phát triển dự án	472.700.000.000	635.075.000.000
Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	26.730.000.000	17.204.000.000
Ngô Mây	Công ty con	Góp vốn	4.575.000.000	4.587.539.400
BIDICI	Công ty liên kết	Hoàn tiền mượn	335.100.000.000	-
		Nhận trước tiền chuyển nhượng đất	335.000.000.000	-
Bến Thành – Long Hải	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	1.049.000.000	-
KCN Phát Đạt	Công ty con	Góp vốn	1.577.600.000.000	-
		Mượn tiền	1.577.600.000.000	-
		Hoàn tiền mượn	5.415.000.000	-
Serenity	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	1.953.400.000	-
Cao Ốc Bình Dương	Công ty con	Góp vốn	271.709.990.959	-
		Mượn tiền	271.709.990.959	-
		Hoàn tiền mượn	248.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Sử dụng dịch vụ	787.500.000	942.000.000
Công trình PĐP	Công ty liên kết	Góp vốn	1.845.000.000	1.645.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Thu nhập từ lãi	649.219.463	678.763.901
		Tạm ứng phát triển dự án	90.000.000	20.000.000
		Cung cấp dịch vụ	-	15.167.418
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của Chủ tịch	Chi trả hộ	-	129.095.729
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN ("AKYN")	Bên liên quan của Chủ tịch	Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	50.000.000.000	-
		Cung cấp dịch vụ	-	50.583.869
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng đất	6.801.352.000	-
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng đất	8.764.080.000	-

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

Tên	Chức vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	5.443.465.101	3.246.896.000
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch	3.032.723.563	2.006.680.000
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	740.000.000	542.436.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	640.000.000	407.412.000
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên HĐQT	640.000.000	240.000.000
Ông Khương Văn Mười	Thành viên độc lập HĐQT	640.000.000	240.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	640.000.000	240.000.000
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	510.000.000	240.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	3.085.118.947	1.896.418.000
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc		
	Tài chính	1.464.511.133	-
Ông Dương Hồng Cẩm	Phó Tổng Giám đốc		
	Đầu tư	440.000.000	-
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc		
	Xây dựng	460.000.000	-
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc		
	Xây dựng	-	660.000.000
TỔNG CỘNG		17.735.818.744	9.719.842.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. 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:

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Sài Gòn – KL	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	2.930.400.000	2.930.400.000
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	158.400.000	1.949.232.537
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Chuyển nhượng cổ phần	-	50.000.000.000
		Cung cấp dịch vụ	-	1.148.400.000
			3.088.800.000	56.028.032.537
Phải thu ngắn hạn khác				
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	10.000.000.000	10.000.000.000
Bến Thành – Long Hải	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	-	315.026.000
			10.000.000.000	10.315.026.000
Phải thu dài hạn của khách hàng				
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Chuyển nhượng cổ phần	50.000.000.000	50.000.000.000
Phải thu dài hạn khác				
Sài Gòn - KL	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	235.896.990.000	516.396.990.000
Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	92.931.748.812	66.201.748.812
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	40.233.900.000	40.143.900.000
AKYN	Bên liên quan của Chủ tịch	Vốn góp từ việc thanh lý HĐHTĐT	40.000.000.000	40.000.000.000
Serenity	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	1.953.400.000	-
Bến Thành – Long Hải	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	1.364.026.000	-
			412.380.064.812	662.742.638.812
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
BIDICI	Công ty liên kết	Chuyển nhượng đất	335.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải trả ngắn hạn khác				
KCN Phát Đạt	Công ty con	Mượn tiền	2.033.385.000.000	461.200.000.000
BIDICI	Công ty liên kết	Mượn tiền	761.150.000.000	1.096.250.000.000
Cao Ốc Bình Dương	Công ty con	Mượn tiền	271.461.990.959	-
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	800.000.000
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	800.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	800.000.000
Ông Lê Minh Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	800.000.000
Ông Nguyễn Thanh Thảo	Phó Tổng Giám đốc Tài chính	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000	800.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000	400.000.000
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	Mượn tiền	-	108.150.229
			3.070.396.990.959	1.561.958.150.229

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 Công ty được thể hiện như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Cam kết xây dựng các dự án	798.138.467.808	698.453.825.967
Cam kết góp vốn	1.339.850.000.000	1.205.308.000.000
Ngô Mây	914.970.000.000	919.545.000.000
Đoàn Ánh Dương	200.112.000.000	144.000.000.000
Công trình PĐP	139.088.000.000	141.763.000.000
KDDV Phát Đạt	85.680.000.000	-
TỔNG CỘNG	2.137.988.467.808	1.903.761.825.967

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. CÁC CAM KẾT

31.2 Cam kết thuê hoạt động

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đến 1 năm	20.002.655.700	15.393.410.900
Trên 1 đến 5 năm	51.441.027.225	46.772.350.275
TỔNG CỘNG	<u>71.443.682.925</u>	<u>62.165.761.175</u>

32. TRÌNH BÀY KHÁC CẦN THIẾT VỚI CÔNG TY

Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

33. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

 _____ Võ Hoàng Tú Người lập	 _____ Nguyễn Thị Thùy Trang Kế toán trưởng	  _____ Bùi Quang Anh Vũ Tổng Giám đốc
--	---	--

Ngày 12 tháng 8 năm 2021