

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 63

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất là lần thứ 20 vào ngày 12 tháng 7 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch TDH theo Giấy phép Niêm yết số 83/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 23 tháng 11 năm 2006.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở, môi giới bất động sản và mua bán hàng hóa.

Trụ sở chính đăng ký của Công ty tọa lạc tại Số 3 - 5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên	
Ông Lê Thanh Liêm	Thành viên	
Ông Lê Minh Tâm	Thành viên	
Ông Trần Đức Sinh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2019

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Hưng Long	Trưởng ban
Ông Thái Bằng Âu	Thành viên
Ông Thái Duy Phương	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Tổng Giám đốc
Ông Trần Quang Nhường	Phó Tổng Giám đốc Thường trực
Bà Phạm Thị Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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 Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, 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:



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2019

Số tham chiếu: 61121099/ 21094683/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 Nhà Thủ Đức

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 63, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, 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 Tập đoàn 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 thông tin 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 Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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



Hàng Nhà Quang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1772-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2019

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.784.816.159.873	2.114.338.130.565
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	247.364.387.925	185.078.396.064
111	1. Tiền		115.364.387.925	112.578.396.064
112	2. Các khoản tương đương tiền		132.000.000.000	72.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		88.420.781.800	28.246.749.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	54.837.220.507	54.837.220.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.2	(33.016.438.707)	(32.790.471.507)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.3	66.600.000.000	6.200.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.347.361.667.246	1.058.834.319.883
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	548.451.913.046	367.587.112.872
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	199.801.263.529	51.552.889.465
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7.3	11.000.000.000	6.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7.4	607.425.616.473	654.154.373.762
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 7.2, 7.4	(19.317.125.802)	(20.460.056.216)
140	IV. Hàng tồn kho	8	862.369.488.217	695.834.997.426
141	1. Hàng tồn kho		862.369.488.217	695.834.997.426
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		239.299.834.685	146.343.668.192
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	34.510.957.281	34.163.991.967
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		76.110.603.194	81.330.715.552
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	128.678.274.210	30.848.960.673

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.242.754.925.045	2.447.202.611.108
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		315.402.848.335	362.182.917.616
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	20.000.000	864.055.889
216	3. Phải thu dài hạn khác	7.4	315.382.848.335	361.318.861.727
220	II. Tài sản cố định		490.560.791.382	505.333.616.016
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	314.007.144.867	325.640.388.678
222	Nguyên giá		480.779.202.156	481.946.018.521
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(166.772.057.289)	(156.305.629.843)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	10	61.005.294.659	63.547.181.939
225	Nguyên giá		76.919.719.342	76.919.719.342
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(15.914.424.683)	(13.372.537.403)
227	3. Tài sản cố định vô hình	11	115.548.351.856	116.146.045.399
228	Nguyên giá		133.375.285.512	133.375.285.512
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(17.826.933.656)	(17.229.240.113)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	59.750.093.019	61.310.118.771
231	1. Nguyên giá		102.863.796.583	102.863.796.583
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(43.113.703.564)	(41.553.677.812)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		914.082.015.915	1.091.519.143.157
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13	913.987.127.278	1.091.424.254.520
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		94.888.637	94.888.637
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	412.298.803.759	392.610.066.254
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		317.302.431.539	202.846.475.802
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		95.446.372.220	190.446.372.220
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(450.000.000)	(682.781.768)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		50.660.372.635	34.246.749.294
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	40.044.398.392	22.736.215.605
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	3.427.093.656	2.582.079.131
269	3. Lợi thế thương mại	16	7.188.880.587	8.928.454.558
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.027.571.084.918	4.561.540.741.673

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.553.297.115.443	2.085.262.246.586
310	I. Nợ ngắn hạn		2.149.232.771.978	1.638.098.829.004
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	237.620.664.612	283.368.300.391
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	650.306.813.842	287.767.220.246
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	11.901.924.079	9.386.021.807
314	4. Phải trả người lao động		2.651.499.022	1.153.309.201
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	14.300.230.630	15.832.431.181
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		136.125.002	184.625.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	324.093.432.357	251.592.407.688
320	8. Vay ngắn hạn	22	819.409.182.920	712.046.091.553
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	62.300.603.416	59.931.383.515
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		26.512.296.098	16.837.038.422
330	II. Nợ dài hạn		404.064.343.465	447.163.417.582
331	1. Phải trả người bán dài hạn	17	-	1.413.330.360
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	38.657.921.988	38.853.068.961
338	3. Vay dài hạn	22	202.217.115.585	243.792.422.259
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	162.186.350.600	162.021.654.460
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.002.955.292	1.082.941.542
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.474.273.969.475	2.476.278.495.087
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	2.474.273.969.475	2.476.278.495.087
411	1. Vốn cổ phần		816.349.270.000	816.349.270.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		816.349.270.000	816.349.270.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		245.984.454.963	245.984.454.963
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		490.547.912.180	490.547.912.180
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		127.627.091.621	165.510.092.265
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		70.704.289.338	23.796.864.794
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		56.922.802.283	141.713.227.471
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		793.765.240.711	757.886.765.679
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.027.571.084.918	4.561.540.741.673

Lê Ngọc Châu
Người lập

Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc


Ngày 28 tháng 8 năm 2019

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 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	2.447.040.894.586	1.174.642.588.236
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	9.000.000
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	2.447.040.894.586	1.174.633.588.236
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	2.396.074.285.428	1.111.944.714.268
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		50.966.609.158	62.688.873.968
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	91.571.082.202	55.242.266.280
22	7. Chi phí tài chính	27	33.655.596.912	30.457.937.694
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		32.321.677.617	29.026.701.348
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	14.1	21.470.055.737	3.305.012.974
25	9. Chi phí bán hàng	28	3.929.369.225	9.990.856.690
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	35.711.519.328	53.842.525.379
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		90.711.261.632	26.944.833.459
31	12. Thu nhập khác	29	4.501.678.692	55.755.334.015
32	13. Chi phí khác	29	2.842.717.930	1.514.946.149
40	14. Lợi nhuận khác	29	1.658.960.762	54.240.387.866
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		92.370.222.394	81.185.221.325
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	249.263.464	6.627.890.639
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	30.3	(680.318.385)	474.720.987
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		92.801.277.315	74.082.609.699
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		56.922.802.283	75.176.840.785
62	20. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		35.878.475.032	(1.094.231.086)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.4	697	792
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.4	697	792


Lê Ngọc Châu
Người lập


Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng


Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2019

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		92.370.222.394	81.185.221.325
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	9, 10, 11, 12, 16	16.971.443.350	8.821.195.312
03	Trích lập dự phòng		1.139.488.669	7.731.793.877
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(707.414.485)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(110.400.053.528)	(149.773.988.106)
06	Chi phí lãi vay	27	32.321.677.617	29.026.701.348
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		32.402.778.502	(23.716.490.729)
09	Tăng các khoản phải thu		(60.799.862.762)	(183.731.743.437)
10	Tăng hàng tồn kho		(166.534.490.791)	(89.248.451.696)
11	Tăng các khoản phải trả		325.901.906.178	92.180.825.114
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(17.655.148.101)	3.566.917.819
14	Tiền lãi vay đã trả		(34.636.186.331)	(29.058.550.696)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(25.582.326.379)	(9.341.748.211)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.446.025.549)	(27.894.096.332)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		48.650.644.767	(267.243.338.168)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(11.074.738.543)	(10.078.923.477)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản dài hạn		291.818.182	16.329.095.279
23	Tiền chi cho vay		(65.400.000.000)	(54.900.000.000)
24	Tiền thu hồi từ cho vay		-	364.008.804.934
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(68.545.000.000)	(47.800.000.000)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		75.860.300.000	55.217.782.663
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		10.535.227.300	12.514.991.981
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(58.332.393.061)	335.291.751.380

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 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	22	771.596.447.561	307.753.608.798
34	Chi trả nợ gốc vay	22	(699.628.707.406)	(289.615.944.096)
36	Cổ tức đã trả		-	(81.634.927.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		71.967.740.155	(63.497.262.298)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		62.285.991.861	4.551.150.914
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		185.078.396.064	95.960.508.174
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	247.364.387.925	100.511.659.088

Châu

Lê Ngọc Châu
Người lập

Minh Tuấn

Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2019

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("Giấy CNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các Giấy CNĐKKD và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh Giấy CNĐKDN gần nhất là lần thứ 20 vào ngày 12 tháng 7 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch là TDH theo Giấy phép Niêm yết số 83/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 23 tháng 11 năm 2006.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở, môi giới bất động sản và mua bán hàng hóa.

Trụ sở chính đăng ký của Công ty tọa lạc tại Số 3 - 5 Pasteur, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng công nhân viên của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 633 (31 tháng 12 năm 2018: 592).

Cơ cấu tổ chức

Công ty gồm bảy công ty con trực tiếp và ba công ty con gián tiếp. Báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn:

Công ty TNHH Bách Phú Thịnh ("BPT")

BPT hiện là một công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0310156617 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 6 năm 2010 và theo các GCNĐKDN sửa đổi sau đó. BPT có trụ sở chính tọa lạc tại Phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của BPT là đầu tư, xây dựng chung cư cao tầng và cao ốc văn phòng cho thuê.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Tập đoàn sở hữu 51% vốn chủ sở hữu của BPT.

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh ("FDC")

FDC hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy CNĐKKD số 059081 do Trọng tài kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993 và các GCNĐKKD điều chỉnh và sau đó được thay thế bởi Giấy CNĐKKD số 3600524089 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. FDC có trụ sở chính tọa lạc tại Số 28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của FDC là cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Tập đoàn sở hữu 43% vốn chủ sở hữu của FDC và nắm quyền kiểm soát FDC.

Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình ("DAB")

DAB hiện là một công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0304029762 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 9 năm 2005 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. DAB có trụ sở chính tọa lạc tại số 4, Đường số 4, Khu phố 5, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của DAB là sản xuất, mua bán nước đá tinh khiết.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Tập đoàn sở hữu 100% vốn thực góp của các chủ sở hữu của DAB.

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức ("TBTD")

TBTD hiện là một công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4102019420 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 12 năm 2003 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. TBTD có trụ sở chính tọa lạc tại Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức, Khu phố 5, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của TBTD là cung cấp dịch vụ tư vấn, môi giới và mua bán hàng hóa.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Tập đoàn sở hữu 70% vốn thực góp của các chủ sở hữu của TBTD.

Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức ("HTD")

HTD hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đầu tư số 312031000042 do Ban Quản lý Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô, Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 7 tháng 10 năm 2009 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. HTD có trụ sở chính tọa lạc tại Thôn Lập An, Thị trấn Lăng Cô, Huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của HTD là xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ nhà hàng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Tập đoàn sở hữu 75% vốn thực góp của các chủ sở hữu của HTD.

Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading ("TDW")

TDW hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 0312561784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 10 năm 2013 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. TDW có trụ sở chính tọa lạc tại số 3-5 Đường Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của TDW là bán buôn vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Tập đoàn sở hữu 100% vốn thực góp của các chủ sở hữu của TDW.

Công ty Cổ phần Lộc Phú Nhân ("LPN")

LPN hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKDN số 0314526202 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 7 năm 2017. LPN có trụ sở chính tọa lạc tại Số 3-5 Đường Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của LPN là kinh doanh bất động sản.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Tập đoàn sở hữu 98% vốn thực góp của các chủ sở hữu của LPN.



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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Bách Kinh ("BK")

BK hiện là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0311561777 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 2 năm 2012 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. BK có trụ sở chính tọa lạc tại 28 Phùng Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của BK là sản xuất bao bì, sản phẩm từ nhựa và vật liệu xây dựng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Tập đoàn sở hữu 100% vốn thực góp của các chủ sở hữu của BK.

Công ty TNHH MTV Sản xuất Bao bì Thiên Ý ("TY")

TY hiện là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3800383389 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 11 năm 2007 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. TY có trụ sở chính tọa lạc tại Lô A4.1 – A4.5, KCN Chơn Thành I, Ấp 2, Xã Thành Tâm, Huyện Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của TY là sản xuất bao bì, sản phẩm từ nhựa và vật liệu xây dựng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Tập đoàn sở hữu 99% vốn chủ sở hữu của TY.

Công ty TNHH Thông Đức ("Thông Đức")

Thông Đức là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 5800508848 do SKHĐT Tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 28 tháng 11 năm 2006 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. Thông Đức có trụ sở chính đăng ký tại số 1 Phan Chu Trinh, Phường 9, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của Thông Đức là cung cấp dịch vụ bao gồm dịch vụ nhà ở ngắn ngày, nhà hàng và phương tiện di chuyển.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của Thông Đức.

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 Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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 2019 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 Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu vào ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty ("công ty mẹ") và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự 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 trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, 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 đơn vị trong cùng Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 các công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, 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 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 các khoản nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn 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.

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

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, và 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 thành bao gồm:

- Chi phí để có quyền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho các nhà thầu; và
- Chi phí đi vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng chung và các chi phí khác có liên quan.

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

Giá vốn của bất động sản để bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản đó và các chi phí chung phân bổ dựa trên diện tích tương ứng của bất động sản bán đó.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi 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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác 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 vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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:

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 - 50 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 6 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài thì không được trích hao mòn.

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

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

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 hoạt động.

3.8 Bất động sản đầu tư

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn 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 25 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong 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 trong kỳ thanh lý.

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.

3.9 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.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

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

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

3.10 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 Tập đoàn.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo 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.

3.11 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.

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

3.13 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ, công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại các công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng kỳ thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

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

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

3.14 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị 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 Tập đoàn 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. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng kỳ thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. 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 nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

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

3.15 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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.16 Các khoản dự phòng

Tập đoàn ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Tập đoàn cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

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

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

3.17 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 Tập đoàn (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 Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

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 hợp nhất giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ kế toán được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.18 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 cấp có thẩm quyền Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ khen thưởng và 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 Hội đồng Quản trị của Tập đoàn 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.

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán bất động sản

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro và lợi ích trọng yếu đã chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho các hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

Doanh thu 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.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

3.20 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 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn 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 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 năm 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.

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 được 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 giữa niên độ.

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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này 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 hoặc Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.21 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 trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi) 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 trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi) 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.

3.22 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn 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.

3.23 Các bên liên quan

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

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG VỐN GÓP

4.1 Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức

Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nắm giữ tại Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức với giá chuyển nhượng là 275.000.000.000 VND. Theo đó, số tiền lãi 72.777.983.391 VND phát sinh từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào khoản mục doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh số 25.2).

4.2 Năm quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh ("FDC") trong năm 2018

Tập đoàn đã tiếp nhận các chức vụ quản lý chủ chốt của Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh và các công ty con ("Nhóm Công ty FDC") cùng với quyền điều hành, quản lý kinh doanh đối với các dự án và tài sản thuộc Nhóm công ty FDC từ ngày 19 tháng 4 năm 2018. Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định Tập đoàn nắm quyền kiểm soát Nhóm Công ty FDC kể từ ngày này.

Giá trị hợp lý tạm tính của các tài sản và nợ phải trả xác định được của Nhóm Công ty FDC vào ngày hợp nhất kinh doanh được trình bày như sau:

	<i>VND</i> <i>Giá trị hợp lý tạm tính</i> <i>được xác định tại</i> <i>ngày mua</i>
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.414.519.475
Các khoản phải thu	322.984.827.174
Hàng tồn kho	22.236.252.940
Tài sản cố định và bất động sản đầu tư	195.562.444.973
Tài sản dở dang dài hạn	1.075.358.069.183
Tài sản khác	10.819.775.508
	1.646.375.889.253
Nợ phải trả	
Phải trả người bán	93.446.252.697
Vay và nợ thuê tài chính	120.629.358.933
Dự phòng phải trả	57.092.349.041
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	142.291.974.680
Phải trả khác	96.362.962.592
	509.822.897.943
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	10.495.324.377
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	1.126.057.666.933
Phần tài sản thuần thuộc các cổ đông không kiểm soát	(641.828.962.625)
Phần tài sản thuần tăng thêm thuộc sở hữu công ty mẹ	484.228.704.308
Thu nhập từ giao dịch giá rẻ	(52.510.829.005)
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	431.717.875.303

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG VỐN GÓP (tiếp theo)

4.2 Năm quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh (“FDC”) trong năm 2018 (tiếp theo)

Việc ghi nhận giá trị tài sản thuần trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được dựa trên cơ sở đánh giá tạm thời về giá trị hợp lý vì Tập đoàn đang thực hiện việc định giá để xác định lại giá trị hợp lý của tài sản thuần của FDC. Tập đoàn vẫn chưa hoàn thành việc định giá này vào ngày mà Ban Tổng Giám đốc phê duyệt để phát hành báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019, Ban Tổng Giám đốc đã hoàn thành việc định giá để xác định lại giá trị hợp lý của tài sản thuần của FDC và đánh giá rằng không có sự khác biệt so với giá trị hợp lý tạm thời đã ghi nhận. Theo đó, không có sự thay đổi trong giá trị hợp lý của tài sản thuần của FDC so với số liệu đã ghi nhận tạm thời tại ngày hợp nhất kinh doanh. Thu nhập từ giao dịch mua rẻ với số tiền 52.510.829.005 VND thể hiện giá trị hợp lý của các yếu tố tiềm năng mà Ban Tổng Giám đốc kỳ vọng đã ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 vẫn được giữ nguyên.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	1.409.192.866	1.989.504.477
Tiền gửi ngân hàng	113.955.195.059	110.588.891.587
Các khoản tương đương tiền (*)	132.000.000.000	72.500.000.000
TỔNG CỘNG	<u>247.364.387.925</u>	<u>185.078.396.064</u>

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất có thể áp dụng.

Tiền gửi ngân hàng trị giá 50.000.000.000 VND đã được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại một ngân hàng thương mại (Thuyết minh 22).

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

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Cổ phiếu niêm yết	43.137.220.507	43.137.220.507
Cổ phiếu chưa niêm yết	11.700.000.000	11.700.000.000
TỔNG CỘNG	54.837.220.507	54.837.220.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(33.016.438.707)	(32.790.471.507)
GIÁ TRỊ THUẦN	21.820.781.800	22.046.749.000

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</u>	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu niêm yết				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.400.000	24.278.390.555	2.400.000	24.278.390.555
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	10.227.309.952	156.942	10.227.309.952
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	109.350	8.593.500.000	109.350	8.593.500.000
Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín	8.273	38.020.000	5.964	38.020.000
TỔNG CỘNG		43.137.220.507		43.137.220.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(33.016.438.707)		(32.790.471.507)
GIÁ TRỊ THUẦN		10.120.781.800		10.346.749.000
Cổ phiếu chưa niêm yết				
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	415.364	4.500.000.000	377.604	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phát triển Nhà Thành phố	320.000	3.200.000.000	320.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Ngôi nhà Huế	200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
TỔNG CỘNG		11.700.000.000		11.700.000.000

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

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (tiếp theo)

6.2 Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

Chi tiết tăng giảm dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Số đầu kỳ	(32.790.471.507)	(30.517.826.607)
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	(707.107.200)	(1.069.608.900)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	481.140.000	-
Số cuối kỳ	<u>(33.016.438.707)</u>	<u>(31.587.435.507)</u>

Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cổ phiếu niêm yết như sau :

Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ		Dự phòng giảm giá
		VND	VND	
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.400.000	24.278.390.555	1.680.000.000	(22.598.390.555)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	10.227.309.952	4.378.681.800	(5.848.628.152)
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	109.350	8.593.500.000	4.024.080.000	(4.569.420.000)
TỔNG CỘNG		<u>43.099.200.507</u>	<u>10.082.761.800</u>	<u>(33.016.438.707)</u>

6.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn trên ba tháng và hưởng lãi suất có thể áp dụng.

Tập đoàn đã sử dụng khoản tiền gửi trị giá 10.000.000.000 VND làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh 22).

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU

7.1 Phải thu của khách hàng

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Greentecons	97.560.000.000	97.560.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Quốc tế Việt Nam	74.837.405.000	72.363.021.815
Trần Quang Sáng	18.504.000.000	43.504.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	18.475.491.533	17.762.273.100
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Dương Trần	11.593.333.333	11.593.333.333
Công ty TNHH Golden Gadgetronics	-	30.229.357.001
Phải thu các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	225.531.637.421	880.827.986
Phải thu khách hàng khác	101.950.045.759	93.694.299.637
	<u>548.451.913.046</u>	<u>367.587.112.872</u>
Dài hạn		
Phải thu khách hàng khác	20.000.000	864.055.889
TỔNG CỘNG	548.471.913.046	368.451.168.761
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.198.387.888)	(6.615.379.828)
GIÁ TRỊ THUẦN	543.273.525.158	361.835.788.933

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Số đầu kỳ	6.615.379.828	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	696.152.060	-
Cộng: Tăng từ hợp nhất công ty con	-	4.389.250.000
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(2.113.144.000)	-
Số cuối kỳ	<u>5.198.387.888</u>	<u>4.389.250.000</u>

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Nguyễn Phi Tiến	61.800.000.000	-
Nguyễn Thị Tươi	50.000.000.000	-
Công ty TNHH An Lành Phát	17.406.639.620	-
Công ty TNHH Xây dựng và Cơ điện Daewon	13.685.306.220	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Greenteccons	12.070.500.000	12.070.500.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật - Thương mại - Dịch vụ Kỹ nghệ Việt	10.262.561.673	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	2.335.782.953	19.162.318.376
Bên liên quan (Thuyết minh số 31)	538.259.000	-
Trả trước cho các bên khác	31.702.214.063	20.320.071.089
TỔNG CỘNG	199.801.263.529	51.552.889.465
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(706.426.000)	(706.426.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	199.094.837.529	50.846.463.465

7.3 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 31)	5.000.000.000	5.000.000.000
Cho các cá nhân vay (*)	1.000.000.000	1.000.000.000
Các khoản cho vay khác (**)	5.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	11.000.000.000	6.000.000.000

(*) Chi tiết khoản cho cá nhân vay được trình bày như sau:

Bên nhận vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Kỳ hạn tháng	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND				
Bà Trần Thị Hoàng Hân	1.000.000.000		6	8	Tín chấp

(**) Đây là khoản cho Công ty Cổ phần Vẻ đẹp Phương Đông vay tín chấp có thời hạn 2 tháng và hưởng lãi suất 8,5%/năm.

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

7.4 Các khoản phải thu khác

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	397.160.551.068	416.837.180.377
Phải thu về cho mượn vốn	57.996.197.558	62.996.197.558
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	57.381.816.758	42.592.915.733
Lãi cho vay	48.653.319.865	57.516.772.776
Phải thu về chi hộ Chi phí Ban quản lý chung cư Trường Thọ	4.438.623.780	4.438.623.780
Tạm ứng cho nhân viên	3.710.994.000	15.769.003.699
Vé sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	3.298.950.549	2.856.434.323
Phải thu về chi hộ Chi phí ban quản lý chung cư Phước Bình	2.856.434.323	4.438.623.780
Phải thu khác	31.928.728.572	46.708.621.736
	<u>607.425.616.473</u>	<u>654.154.373.762</u>
Dài hạn		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	296.338.328.041	352.883.827.547
Ký quỹ dài hạn	12.142.487.561	4.498.599.061
Phải thu khác	6.902.032.733	3.936.435.119
	<u>315.382.848.335</u>	<u>361.318.861.727</u>
TỔNG CỘNG	922.808.464.808	1.015.473.235.489
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(13.412.311.914)	(13.138.250.388)
GIÁ TRỊ THUẦN	909.396.152.894	1.002.334.985.101
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	782.645.045.490	823.687.350.533
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	140.163.419.318	191.785.884.956

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Số đầu kỳ	13.138.250.388	5.355.478.887
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	610.033.748	152.723.072
Cộng: Tăng từ hợp nhất công ty con	-	4.627.072.222
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(335.972.222)	-
Số cuối kỳ	<u>13.412.311.914</u>	<u>10.135.274.181</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

7.4. Các khoản phải thu khác (tiếp theo)

(*) Chi tiết phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh:

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/sản phẩm	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
				VND
Ngắn hạn				
Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Quốc tế Việt Nam	Hợp tác kinh doanh đầu tư chiến lược	Theo thỏa thuận	318.849.249.000	318.849.249.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tạt phẩm Sài Gòn	Dự án nhà ở Tocontap	70%	68.005.644.023	66.682.273.332
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Khu nhà ở Bình An	12,5%	4.706.596.400	4.706.596.400
Công ty TNHH Quản lý Và Phát triển Nhà Quận 2	Hợp đồng hợp tác đầu tư	Theo thỏa thuận	3.639.250.000	3.639.250.000
Công ty TNHH Thương Mại Epcoc	Hợp tác kinh doanh nông sản	66,7%	1.959.811.645	2.959.811.645
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước Cửu Long	Hợp đồng hợp tác đầu tư	Theo thỏa thuận	-	20.000.000.000
			<u>397.160.551.068</u>	<u>416.837.180.377</u>
Dài hạn				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	Dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại Thị xã Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	65%	126.143.024.175	126.143.024.175
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tạt phẩm Sài Gòn	Dự án nhà ở TDH Tocontap	70%	76.024.962.250	78.097.589.368
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Khu nhà ở và Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận 9	74,4%	47.800.181.984	48.785.169.936
	Góp vốn Hợp đồng Hợp tác Đầu tư	Theo thỏa thuận	1.150.000.000	1.150.000.000
	Dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt	Theo thỏa thuận	-	80.000.000.000
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Hợp tác kinh doanh nông sản	66,67%	27.172.500.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 - 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh	45%	18.047.659.632	18.708.044.068
			<u>296.338.328.041</u>	<u>352.883.827.547</u>
			<u>693.498.879.109</u>	<u>769.721.007.924</u>

TỔNG CỘNG

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

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	848.713.530.137	681.480.583.453
Công cụ, dụng cụ	4.924.911.588	5.455.992.755
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	3.900.139.478	3.169.419.300
Thành phẩm	2.979.780.298	5.575.829.384
Hàng hóa	1.851.126.716	153.172.534
TỔNG CỘNG	<u>862.369.488.217</u>	<u>695.834.997.426</u>

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản		
Dự án khu phức hợp Centrum Wealth, Quận 9	327.359.131.702	280.709.069.497
Dự án TDH Tocontap	206.670.962.327	151.822.019.517
Dự án S-Home Bình Chiểu và TDH Riverview, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	128.794.783.710	69.719.935.648
Trung Tâm Thương mại Phước Long 1.778 m ² - Quận 9	39.062.499.980	39.062.499.980
Chung cư TDH Trường Thọ, Quận Thủ Đức	33.714.420.592	35.271.036.592
Dự án 39-41-43 Bến Chương Dương P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1	25.434.211.658	23.351.465.027
Dự án Khu dân cư Nam Cần Thơ khu 3 lô 14A Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức, Quận Thủ Đức	15.165.107.191	-
Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, Quận 2	12.971.884.388	12.970.245.985
Khu đất liên doanh 3,3 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	10.426.057.302	21.327.221.127
Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9	10.336.774.397	10.336.774.397
Khu đất liên doanh 3,3 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	7.974.758.087	7.974.758.087
Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội	7.262.437.012	7.316.818.062
Dự án khác	9.387.073.958	1.771.042.953
	<u>834.560.102.304</u>	<u>661.632.886.872</u>
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	9.930.511.651	14.158.523.109
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao bì	4.222.916.182	5.689.173.472
TỔNG CỘNG	<u>848.713.530.137</u>	<u>681.480.583.453</u>

Một số quyền sử dụng đất của các dự án trên đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 10.190.794.907 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018: 3.743.766.223 VND). Các khoản chi phí lãi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá						VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	295.004.275.589	159.376.499.013	24.227.040.044	2.652.403.875	685.800.000	481.946.018.521
Mua mới trong kỳ	-	-	851.063.636	32.880.000	-	883.943.636
Thanh lý	-	(440.131.820)	(465.010.000)	-	-	(905.141.820)
Giảm do thanh lý công ty con	-	(115.454.545)	(1.030.163.636)	-	-	(1.145.618.181)
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	295.004.275.589	158.820.912.648	23.582.930.044	2.685.283.875	685.800.000	480.779.202.156
Trong đó:						
Đã hao mòn hết	2.710.418.338	2.114.564.538	-	-	989.799.904	5.814.782.780
Giá trị khấu hao lũy kế						
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(60.329.923.467)	(85.893.493.162)	(6.912.979.294)	(2.515.822.812)	(653.411.108)	(156.305.629.843)
Khấu hao trong kỳ	(4.868.190.806)	(4.664.754.385)	(2.194.603.234)	(42.075.375)	(8.833.332)	(11.778.457.132)
Thanh lý	-	440.131.820	465.010.000	-	-	905.141.820
Giảm do thanh lý công ty con	-	63.499.986	343.387.880	-	-	406.887.866
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	(65.198.114.273)	(90.054.615.741)	(8.299.184.648)	(2.557.898.187)	(662.244.440)	(166.772.057.289)
Giá trị còn lại						
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	234.674.352.122	73.483.005.851	17.314.060.750	136.581.063	32.388.892	325.640.388.678
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	229.806.161.316	68.766.296.907	15.283.745.396	127.385.688	23.555.560	314.007.144.867

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 168.347.937.215 VND và một phần tài sản tại địa chỉ Số 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 22*).

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	<i>VND</i> <i>Máy móc và thiết bị</i>
Nguyên giá	
Ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>76.919.719.342</u>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(13.372.537.403)
Hao mòn trong kỳ	<u>(2.541.887.280)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>(15.914.424.683)</u>
Giá trị còn lại	
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>63.547.181.939</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>61.005.294.659</u>

Tài sản cố định thuê tài chính từ Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ("VCBL") có thời hạn thuê 60 tháng. Tổng các khoản thanh toán tiền thuê tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 22.

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>15.049.364.928</u>	<u>118.325.920.584</u>	<u>133.375.285.512</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	13.660.656.315	-	13.660.656.315
Giá trị hao mòn lũy kế			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(14.969.270.223)	(2.259.969.890)	(17.229.240.113)
Hao mòn trong kỳ	<u>(11.714.566)</u>	<u>(585.978.977)</u>	<u>(597.693.543)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>(14.980.984.789)</u>	<u>(2.845.948.867)</u>	<u>(17.826.933.656)</u>
Giá trị còn lại			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>80.094.705</u>	<u>116.065.950.694</u>	<u>116.146.045.399</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>68.380.139</u>	<u>115.479.971.717</u>	<u>115.548.351.856</u>

Các quyền sử dụng đất tại địa chỉ Số 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 22*).

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Nhà cửa và
vật kiến trúc

Nguyên giá

Ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 30 tháng 6 năm 2019 102.863.796.583

Trong đó:

Đã hao mòn hết 20.895.920.712

Giá trị hao mòn lũy kế

Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (41.553.677.812)

Hao mòn trong kỳ (1.560.025.752)

Ngày 30 tháng 6 năm 2019 (43.113.703.564)

Giá trị còn lại

Ngày 31 tháng 12 năm 2018 61.310.118.771

Ngày 30 tháng 6 năm 2019 59.750.093.019

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 2019. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

Một phần bất động sản đầu tư của Tập đoàn đã được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 22*).

13. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

VND

Ngày 30 tháng 6 năm 2019 Ngày 31 tháng 12 năm 2018

Dự án khu dân cư Cần Giờ (*) 813.834.333.166 800.727.418.264

Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông (**) 99.625.622.567 97.256.402.666

Dự án chung cư Phúc Thịnh Đức - 193.346.062.045

Các dự án khác 527.171.545 94.371.545

TỔNG CỘNG 913.987.127.278 1.091.424.254.520

(*) Dự án xây dựng khu dân cư 31,8 ha tại Huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh do Tập đoàn làm chủ đầu tư.

Ngày 28 tháng 2 năm 2002, Tập đoàn ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn để thực hiện dự án này nhưng không thành lập một pháp nhân mới. Tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50%.

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

13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)

(**) Dự án xây dựng khu dân cư trên 136,9 ha đất Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Xây dựng và Kinh Doanh Nhà Phú Nhuận ("NPN") làm chủ đầu tư cùng với 14 đơn vị khác tham gia, trong đó có Tập đoàn.

Tập đoàn đã ký kết hợp đồng với NPN bao gồm các thỏa thuận chính như sau:

- Tập đoàn sẽ đóng góp kinh phí để đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính khu dân cư Bình Trưng Đông; và
- Tập đoàn sẽ được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật nội bộ của dự án thành phần và khai thác diện tích đất tương đương 5 ha.

Chi phí của dự án này bao gồm chủ yếu là tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí lãi vay và kinh phí đóng góp cho NPN.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.1)	317.302.431.539	202.846.475.802
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 14.2)	95.446.372.220	190.446.372.220
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 14.2)	<u>(450.000.000)</u>	<u>(682.781.768)</u>
TỔNG CỘNG	<u>412.298.803.759</u>	<u>392.610.066.254</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

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

14.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
			VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	VND	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Bất động sản	Đang hoạt động	165.424.368.989	40	151.562.860.514	40
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị	Khoáng sản	Đang hoạt động	103.717.590.385	20,68	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh Doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Chợ đầu mối	Đang hoạt động	36.146.972.856	49	37.302.948.618	49
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Tài chính - Chứng khoán	Đang hoạt động	9.847.432.047	22,49	10.954.299.407	22,49
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Quảng cáo	Đang hoạt động	456.405.762	24,58	1.316.705.763	24,58
Công ty TNHH Bảo vệ Tín Đức (*)	Dịch vụ bảo vệ	Đang hoạt động	800.000.000	40	800.000.000	40
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Than Ngọc Thành (*)	Vận tải	Đang hoạt động	600.000.000	40	600.000.000	40
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú (*)	Bất động sản	Đang hoạt động	309.661.500	20	309.661.500	20
TỔNG CỘNG			317.302.431.539		202.846.475.802	

(*) Khoản đầu tư vào các công ty liên kết này được hợp nhất theo phương pháp giá gốc do có ảnh hưởng không đáng kể đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

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

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

14.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

Chi tiết tăng giảm khoản đầu tư vào các công ty liên kết được trình bày như sau:

VND

Giá gốc khoản đầu tư:

Ngày 31 tháng 12 năm 2018	176.925.122.300
Tăng trong kỳ	101.745.000.000
Thu hồi vốn	(860.300.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>277.809.822.300</u>

Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:

Ngày 31 tháng 12 năm 2018	25.921.353.502
Phần lãi từ các công ty liên kết	21.470.055.737
Cổ tức trong kỳ	(7.898.800.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>39.492.609.239</u>

Giá trị còn lại:

Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>202.846.475.802</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>317.302.431.539</u>

14.2 Đầu tư tài chính dài hạn khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
	Vốn đầu tư	Vốn đầu tư
	VND	VND
Công ty Cổ phần Phát triển Phong Phú – Deawon Thủ Đức	62.716.515.620	62.716.515.620
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	32.279.856.600	32.279.856.600
Công ty Cổ phần VinaSinh	450.000.000	450.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị	-	95.000.000.000
TỔNG CỘNG	95.446.372.220	190.446.372.220
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(450.000.000)	(682.781.768)
GIÁ TRỊ THUẦN	94.996.372.220	189.763.590.452

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

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

14.2 Đầu tư tài chính dài hạn khác (tiếp theo)

Chi tiết tăng giảm dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn khác:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Số đầu kỳ	(682.781.768)	(239.989.800)
Cộng: Tăng từ hợp nhất công ty con	-	(434.658.972)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	232.781.768	7.208.032
Số cuối kỳ	<u>(450.000.000)</u>	<u>(667.440.740)</u>

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng, môi giới	33.702.987.061	33.483.879.942
Công cụ, dụng cụ	340.464.935	680.112.025
Khác	467.505.285	-
	<u>34.510.957.281</u>	<u>34.163.991.967</u>
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	28.222.419.890	10.418.584.077
Tiền thuê đất	4.140.700.000	4.202.810.500
Công cụ, dụng cụ	2.060.624.487	1.916.328.737
Chi phí sửa chữa lớn	375.651.967	95.640.950
Khác	5.245.002.048	6.102.851.341
	<u>40.044.398.392</u>	<u>22.736.215.605</u>
TỔNG CỘNG	<u>74.555.355.673</u>	<u>56.900.207.572</u>

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

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá

Ngày 31 tháng 12 năm 2018	11.501.958.589
Thanh lý công ty con	<u>(1.917.222.044)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>9.584.736.545</u>

Giá trị hao mòn lũy kế

Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(2.573.504.031)
Phân bổ trong kỳ	(493.379.643)
Thanh lý công ty con	<u>671.027.716</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>(2.395.855.958)</u>

Giá trị còn lại

Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>8.928.454.558</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>7.188.880.587</u>

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

VND

Ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Công ty TNHH Starlinger & Co.Gesellschaft M.B.H	26.534.033.184	39.197.931.045
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	13.363.992.905	15.773.030.211
Công ty TNHH Thương mại Bình Thạnh	-	39.197.931.045
Phải trả cho các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	31.956.845.378	26.756.625.717
Phải trả các bên khác	27.906.216.895	24.583.206.123
	<u>237.620.664.612</u>	<u>283.368.300.391</u>

Dài hạn

Công ty TNHH Starlinger & Co.Gesellschaft M.B.H	-	1.413.330.360
---	---	---------------

TỔNG CỘNG

	<u>237.620.664.612</u>	<u>284.781.630.751</u>
--	------------------------	------------------------

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Người mua nhà, đất nền trả tiền trước	602.059.643.526	262.745.844.017
Meas Channy Import Export Co., Ltd	45.000.583.250	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ ước Cửu Long	-	20.000.000.000
Các bên khác	3.246.587.066	5.021.376.229
TỔNG CỘNG	<u>650.306.813.842</u>	<u>287.767.220.246</u>

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.640.454.231	3.305.216.553	(25.582.326.379)	(16.636.655.595)
Thuế giá trị gia tăng	(27.638.437.386)	263.120.989.650	(336.197.345.168)	(100.714.792.904)
Thuế thu nhập cá nhân	695.765.286	6.534.059.290	(6.401.752.743)	828.071.833
Các thuế khác	(160.720.997)	1.213.456.333	(1.305.708.801)	(252.973.465)
TỔNG CỘNG	(21.462.938.866)	274.173.721.826	(369.487.133.091)	(116.776.350.131)
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu</i>	30.848.960.673			128.678.274.210
<i>Phải trả</i>	9.386.021.807			11.901.924.079

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Chi phí hạ tầng kỹ thuật khu Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Lương tháng 13	1.071.084.191	2.410.531.726
Chi phí khác	640.558.708	833.311.724
TỔNG CỘNG	14.300.230.630	15.832.431.181

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

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Thu hộ tiền dự án Tocontap	143.313.617.061	143.313.617.061
Phải trả cổ tức	83.676.041.723	2.041.114.723
Đặt cọc khách hàng mua dự án Bình Trưng Đông	55.492.147.276	54.931.147.276
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	15.515.503.378	11.538.997.380
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.244.485.891	20.581.645.524
Phải trả cho các trái chủ	6.394.800.000	6.394.800.000
Khác	7.456.837.028	12.791.085.724
	<u>324.093.432.357</u>	<u>251.592.407.688</u>
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà ở 6,5 ha Bình An, Quận 2	19.519.525.782	19.519.525.782
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.039.260.343
Nhận góp vốn dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án TDH Bình Chiểu	6.622.033.700	6.622.033.700
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.156.510.607	4.186.657.580
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	320.591.556	485.591.556
	<u>38.657.921.988</u>	<u>38.853.068.961</u>
TỔNG CỘNG	<u>362.751.354.345</u>	<u>290.445.476.649</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản phải trả khác</i>	362.546.734.668	288.549.854.708
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	204.619.677	1.895.621.941

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại lại	Ngày 30 tháng 6 năm 2019
					VND
Ngắn hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh 22.1)	537.623.943.674	720.840.792.225	(623.898.219.022)	-	634.566.516.877
Vay dài hạn và thuế tài chính đến hạn trả (Thuyết minh 22.2, 22.3)	154.020.397.879	6.179.955.462	(70.730.488.384)	74.971.051.086	164.440.916.043
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 22.4)	20.401.750.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	20.401.750.000
	<u>712.046.091.553</u>	<u>732.020.747.687</u>	<u>(699.628.707.406)</u>	<u>74.971.051.086</u>	<u>819.409.182.920</u>
Dài hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh 22.2)	231.432.511.314	39.575.699.874	-	(74.971.051.086)	196.037.160.102
Nợ thuế tài chính (Thuyết minh 22.3)	12.359.910.945	-	-	(6.179.955.462)	6.179.955.483
	<u>243.792.422.259</u>	<u>39.575.699.874</u>	<u>-</u>	<u>(81.151.006.548)</u>	<u>202.217.115.585</u>
TỔNG CỘNG	<u>955.838.513.812</u>	<u>771.596.447.561</u>	<u>(699.628.707.406)</u>	<u>(6.179.955.462)</u>	<u>1.021.626.298.505</u>



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

22.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại được trình bày như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND	Tháng				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	231.220.625.920	9	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2020 đến ngày 28 tháng 3 năm 2020		Từ 7,5 đến 8,7	Bất động sản tọa lạc tại thửa đất Số 60-50, 60-51, 60-64, 60-65, 60-66, 60-67, 60-68 60-69, 60-70, 60-71, 60-72, 60-73, Tờ bản đồ số 37, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; Bất động sản tọa lạc tại thửa đất Số 105-63, 105-101, tờ bản đồ Số 27, Phường Bình An, Quận 2, TP. HCM; Bất động sản tọa lạc tại thửa đất Số 17-38, tờ bản đồ Số 31, phường Bình An, quận 2, TP. HCM; Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 76, 77, 80, 81, 82, 102 tờ bản đồ số 37, phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 102 tờ bản đồ số 37, phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; Bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26, phường 9, Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; 1.313.000 cổ phiếu chưa niêm yết của Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức; Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Phát Triển HCM trị giá 50 tỷ VNĐ
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín	199.273.695.339	6 – 9	Ngày 6 tháng 3 năm 2020		Từ 8,3 đến 10	Quyền sử dụng đất 39.441,9 m ² tại dự án khu nhà ở Bình Chiểu, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, TP. HCM; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Số 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM và 10.858.766 cổ phiếu FDC; tài sản gắn liền với đất tại tầng 8, trung tâm thương mại văn phòng kết hợp căn hộ, Số 1, Đường Song Hành Xa Lộ Hà Nội, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; quyền sử dụng 122 thửa đất thuộc tờ bản đồ số 54, 55, phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, TP. HCM; quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất của Thiên Ý tại số A4.1 - A4.5 tại KCN Chơn Thành 1, Xã Thành Tâm, Huyện Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước; 5.752.949 cổ phiếu FDC thuộc sở hữu của Công ty và 10.000.000 cổ phiếu FDC của một số cổ đông khác

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

22.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6		Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	năm 2019	VND				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	134.300.028.050		9	Từ ngày 13 tháng 8 năm 2019 đến ngày 25 tháng 3 năm 2020	Từ 8,3 đến 9,1	Quyền sử dụng đất thừa đất số 69, 83, tờ bản đồ số 37, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; quyền sử dụng đất thừa đất số 302, tờ bản đồ số 54, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, TP. HCM; quyền sử dụng đất lô số 330, tờ bản đồ số 15, Phường Phước Long B, Quận 9, TP. HCM; quyền sử dụng đất 652 m ² tại Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức TP. HCM; 5 tài sản gắn liền với đất: khu Thương mại Dịch vụ tại Lô A, Lô B, chung cư TDH - Trường Thọ, số 36A đường số 4, Khu Phố 5, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, TP. HCM; quyền sử dụng đất 3.754,5 m ² tại Phường Bình Chiểu, Thủ Đức, TP. HCM; 10 thửa đất tại Phường Bình An, Quận 2, TP. HCM và nhà xưởng, văn phòng gắn liền với quyền sử dụng đất 2.021 m ² tại Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP. HCM
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Kỳ Đồng	49.999.080.000		9	Ngày 17 tháng 3 năm 2020	7,5	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 10 tỷ VNĐ tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Sài Gòn	19.773.087.568		9	Ngày 30 tháng 3 năm 2020	8,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 317 m ² thửa đất Số 1105, 1106 tại Số 384 Võ Văn Ngân, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức, TP. HCM; quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 303, 304, 305, 306, tờ bản đồ số 54, Bộ địa chính phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, TP. HCM

TỔNG CỘNG

634.566.516.877

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

22.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Kỳ hạn VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Hình thức đảm bảo	Số dư	
						Từ ngày	đến
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam	112.138.902.854	120 Tháng	Từ ngày 7 tháng 12 năm 2019	Từ 11 đến 12,8	Quyền sử dụng đất 39.441,9 m ² tại dự án khu nhà ở Bình Chiểu, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, TP. HCM; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Số 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM và 10.858.766 cổ phiếu FDC; tài sản gắn liền với đất tại tầng 8, trung tâm thương mại văn phòng kết hợp căn hộ ở, Số 1, Đường Song Hành Xa Lộ Hà Nội, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; quyền sử dụng 122 đất thửa đất thuộc tờ bản đồ số 54, 55, phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, TP. HCM; quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất của Thiên Ý tại số A4.1 - A4.5 tại KCN Chơn Thành 1, Xã Thành Tâm, Huyện Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước;		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	62.138.902.854	36 Tháng	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2020	Từ 11,7 đến 26	Bất động sản tọa lạc tại thửa đất Số 60-50, 60-51, 60-64, 60-65, 60-66, 60-67, 60-68 60-69, 60-70, 60-71, 60-72, 60-73, Tờ bản đồ số 37, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; Bất động sản tọa lạc tại thửa đất Số 105-63, 105-101, tờ bản đồ Số 27, Phường Bình An, Quận 2, TP. HCM; Bất động sản tọa lạc tại thửa đất Số 17-38, tờ bản đồ Số 31, phường Bình An, Quận 2, TP. HCM; Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 76, 77, 80, 81, 82, 102 tờ bản đồ số 37, phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 102 tờ bản đồ số 37, phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; Bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26, phường 9, Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; 1.313.000 cổ phiếu chưa niêm yết của Công ty CP Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức; Hợp đồng tiền có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Phát Triển HCM trị giá 50 tỷ VND		

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 62.138.902.854

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh

113.071.666.576

36

Từ ngày 25 tháng 7 năm 2020

đến ngày 26 tháng 12 năm 2022

Từ 11,7 đến 26

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 45.133.333.239

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

22.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hùng Vương	122.907.595.791	60	Từ ngày 30 tháng 9 năm 2020 đến ngày 12 tháng 7 năm 2021	Từ 10,1 đến 11,4	Quyền sử dụng đất thừa đất số 69, 83, tờ bản đồ số 37, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; quyền sử dụng đất thừa đất số 302, tờ bản đồ số 54, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, TP. HCM; quyền sử dụng đất lô số 330, tờ bản đồ số 15, Phường Phước Long B, Quận 9, TP. HCM; quyền sử dụng đất 652 m ² tại Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức TP. HCM; 5 tài sản gắn liền với đất: khu Thương mại Dịch vụ tại Lô A, Lô B, chung cư TDH - Trường Thọ, số 36A đường số 4, Khu Phố 5, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, TP. HCM; quyền sử dụng đất 3.754,5 m ² tại Phường Bình Chiểu, Thủ Đức, TP. HCM; 10 thửa đất tại Phường Bình An, Quận 2, TP. HCM và nhà xưởng, văn phòng gắn liền với quyền sử dụng đất 2.021 m ² tại Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP. HCM

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 44.808.769.026
TỔNG CỘNG 348.118.165.221

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 152.081.005.119
Vay dài hạn 196.037.160.102

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

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

22.3 Nợ thuê tài chính

Tập đoàn hiện đang thuê các máy móc, thiết bị theo hợp đồng thuê tài chính. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

	VND		
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		
	<i>Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu</i>	<i>Lãi thuê tài chính</i>	<i>Nợ gốc</i>
Từ 1 năm trở xuống	13.636.849.946	1.276.939.022	12.359.910.924
Trên 1-5 năm	6.358.533.308	178.577.825	6.179.955.483
TỔNG CỘNG	19.995.383.254	1.455.516.847	18.539.866.407

22.4 Khoản vay các bên liên quan

Chi tiết khoản vay tín chấp, không lãi suất từ bên liên quan được trình bày như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>		<i>Kỳ hạn</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
	<i>VND</i>	<i>Tháng</i>		
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phong Phú Daewon - Thủ Đức	<u>20.401.750.000</u>	12	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Dự phòng phải trả ngắn hạn thể hiện số tiền lãi ước tính có thể trả trên khoản thu trước từ khách hàng mua dự án Bình Trưng Đông.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 *Tình hình tăng giảm 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018						
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	816.349.270.000	245.984.454.963	487.791.240.058	153.146.444.465	132.077.316.971	1.835.348.726.457
Tăng từ hợp nhất công ty con	-	-	-	-	648.431.325.171	648.431.325.171
Lợi nhuận (lỗ) thuần trong kỳ	-	-	-	75.176.840.785	(1.094.231.086)	74.082.609.699
Thay đổi từ việc tăng lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	(331.775.804)	276.962.213	1.854.813.591	1.800.000.000
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	3.088.447.926	(3.088.447.926)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(28.406.194.505)	-	(28.406.194.505)
Cổ tức công bố	-	-	-	(81.634.927.000)	-	(81.634.927.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	816.349.270.000	245.984.454.963	490.547.912.180	115.470.678.032	781.269.224.647	2.449.621.539.822
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019						
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	816.349.270.000	245.984.454.963	490.547.912.180	165.510.092.265	757.886.765.679	2.476.278.495.087
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	56.922.802.283	35.878.475.032	92.801.277.315
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(13.170.875.927)	-	(13.170.875.927)
Cổ tức công bố	-	-	-	(81.634.927.000)	-	(81.634.927.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	816.349.270.000	245.984.454.963	490.547.912.180	127.627.091.621	793.765.240.711	2.474.273.969.475

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Cổ phiếu

	Số cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	81.634.927	81.634.927
Cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	81.634.927	81.634.927
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	81.634.927	81.634.927

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND trên một cổ phiếu

24.3 Cổ tức

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong kỳ		
Cổ tức đã công bố trong kỳ	(81.634.927.000)	(81.634.927.000)
Cổ tức đã trả trong kỳ	-	(81.634.927.000)

24.4 Lãi trên cổ phiếu

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	56.922.802.283	75.176.840.785
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	(10.524.757.710)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	56.922.802.283	64.652.083.075
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm (cổ phiếu)	81.634.927	81.634.927
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	697	792
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	697	792

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

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 được điều chỉnh giảm cho khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2018 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 3 tháng 5 năm 2019.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2019 do kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2019 chưa được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

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

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Tổng doanh thu	2.447.040.894.586	1.174.642.588.236
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm</i>	2.359.108.126.885	855.162.201.019
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	31.707.833.387	126.289.409.768
<i>Doanh thu bán hàng hóa bất động sản</i>	27.035.617.417	177.868.644.488
<i>Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư</i>	28.914.246.364	15.123.744.961
<i>Doanh thu bán hàng khác</i>	275.070.533	198.588.000
Khoản giảm trừ doanh thu	-	9.000.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	-	9.000.000
Doanh thu thuần	<u>2.447.040.894.586</u>	<u>1.174.633.588.236</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần bán hàng hóa và thành phẩm</i>	2.359.108.126.885	855.153.201.019
<i>Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ</i>	31.707.833.387	126.289.409.768
<i>Doanh thu thuần bán hàng hóa bất động sản</i>	27.035.617.417	177.868.644.488
<i>Doanh thu thuần từ kinh doanh bất động sản đầu tư</i>	28.914.246.364	15.123.744.961
<i>Doanh thu thuần khác</i>	275.070.533	198.588.000

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Lãi thanh lý các khoản đầu tư (Thuyết minh số 4)	72.777.983.391	30.556.746.483
Cổ tức lợi nhuận được chia	10.521.819.965	10.299.554.471
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	5.338.376.253	11.411.973.583
Khác	2.932.902.593	2.973.991.743
TỔNG CỘNG	<u>91.571.082.202</u>	<u>55.242.266.280</u>

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

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
		VND
Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm	2.336.247.716.469	840.985.391.564
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	28.559.320.598	105.337.915.412
Giá vốn của hàng hóa bất động sản	13.391.203.454	150.835.813.519
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	17.692.261.883	14.596.474.027
Giá vốn hàng bán khác	183.783.024	189.119.746
TỔNG CỘNG	<u>2.396.074.285.428</u>	<u>1.111.944.714.268</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
		VND
Chi phí lãi vay	32.321.677.617	29.026.701.348
Lỗ chênh lệch tỷ giá (Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	418.126.176 (6.814.568)	6.424.446 1.054.267.872
Khác	922.607.687	370.544.028
TỔNG CỘNG	<u>33.655.596.912</u>	<u>30.457.937.694</u>

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
		VND
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	1.241.907.411	1.157.704.686
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.228.712.899	4.566.763.093
Chi phí hoa hồng môi giới	1.060.391.519	3.831.836.271
Chi phí khác	398.357.396	434.552.640
	<u>3.929.369.225</u>	<u>9.990.856.690</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	17.391.865.023	32.443.481.470
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.507.903.299	7.437.017.796
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.988.246.041	1.938.594.488
Chi phí dự phòng	1.306.185.808	-
Chi phí khác	6.517.319.157	12.023.431.625
	<u>35.711.519.328</u>	<u>53.842.525.379</u>
TỔNG CỘNG	<u>39.640.888.553</u>	<u>63.833.382.069</u>

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

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Thu nhập khác	4.501.678.692	55.755.334.015
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	3.530.933.639	1.656.229.223
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	291.818.182	909.804.736
Lãi từ giao dịch giá rẻ	-	52.510.829.005
Thu nhập khác	678.926.871	678.471.051
Chi phí khác	2.842.717.930	1.514.946.149
LỢI NHUẬN KHÁC	1.658.960.762	54.240.387.866

30. 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% trên 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.

30.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.172.408.975	5.907.602.162
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những kỳ trước	(923.145.511)	720.288.477
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(680.318.385)	474.720.987
TỔNG CỘNG	(431.054.921)	7.102.611.626

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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu giữa tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	92.370.222.394	81.185.221.325
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Tập đoàn (20%)	18.474.044.479	16.237.044.265
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu các kỳ trước	(923.145.511)	720.288.477
Phần lỗ không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại của các công ty con	1.030.173.498	263.164.548
Chi phí không được trừ	1.334.231.511	24.604.490
Lỗ kỳ trước chuyển sang	(14.284.225.907)	(206.865.492)
Lãi từ các công ty liên kết	(4.294.011.147)	(661.002.595)
Cổ tức và lợi nhuận được chia	(1.581.702.200)	(2.059.910.894)
Điều chỉnh hợp nhất	(186.419.644)	(7.214.711.173)
Chi phí thuế TNDN ước tính	(431.054.921)	7.102.611.626

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với lợi nhuận được trình bày trong 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 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 trả của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả cùng với các biến động trong kỳ này và kỳ trước như sau:

	<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>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí phải trả	2.517.717.546	2.517.717.546	-	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	439.844.120	-	439.844.120	-
Lỗi chuyển sang các kỳ sau	442.961.390	-	442.961.390	-
Trợ cấp thôi việc	26.570.600	64.361.585	(37.790.985)	(235.350)
	3.427.093.656	2.582.079.131		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng các khoản đầu tư vào các công ty con và liên kết	(5.407.168.818)	(5.242.472.678)	(164.696.140)	(474.485.637)
Chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của các tài sản thuần của công ty con ghi nhận vào ngày mua	(156.779.181.782)	(156.779.181.782)	-	-
	(162.186.350.600)	(162.021.654.460)		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại			680.318.385	(474.720.987)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Các nghiệp vụ với các công ty có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty mà Tập đoàn có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một công ty. Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	VND
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn Cho mượn vốn Thu mượn vốn Lãi cho vay Phân chia lợi nhuận dự án Phước Long	261.250.000.000 220.000.000.000 220.000.000.000 251.388.889	- - - 251.388.889	- - - 251.388.889
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Hợp tác đầu tư Cổ tức Cho thuê văn phòng Thu mượn vốn Phí dịch vụ quản lý Mua hàng Bán hàng	27.172.500.000 7.898.800.000 1.028.898.364 800.000.000 227.354.141 44.485.000 40.361.818	- - 432.630.999 - 71.632.865 - 15.109.091	- - 432.630.999 - 71.632.865 - 15.109.091
Cá nhân 1 và cá nhân 2	Cán sự chủ chốt	Thu mượn vốn Cho mượn	20.672.485.560 -	- -	- 7.109.154.979
Công ty TNHH Thương mại quốc tế Dệt may Việt Nam	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn	13.750.000.000	-	-

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong kỳ bao gồm (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Bên liên quan	Lãi cho vay	1.056.944.444	351.944.444	
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Chi phí dịch vụ môi giới Phí quản lý Cho thuê văn phòng	6.441.262.000 1.004.404.469 75.454.545	- 930.515.580 -	
Công ty TNHH Doanh Bảo An	Bên liên quan	Hoàn trả ứng trước	-	6.600.000.000	
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Nhận tiền tạm ứng hoàn vốn góp Thuê văn phòng	860.300.000	-	72.000.000
Lé Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT	Chi trả hộ	573.291.598	-	
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu & Đầu tư Thừa Thiên Huế	Bên liên quan	Cổ tức	566.406.000	-	
Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên HĐQT	Chi trả hộ	492.788.515	-	
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo Vệ Tín Đức	Bên liên quan	Dịch vụ bảo vệ Cho thuê văn phòng	360.054.546 70.009.272	- -	
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức	Bên liên quan	Lãi vay Trả nợ vay	1.056.944.444	172.083.334 15.000.000.000	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong kỳ như sau:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
	11.388.465.533	10.644.329.838

VND

Lương và các khoản thu nhập khác

Các khoản phải thu với các bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu ngắn hạn khách hàng				VND
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn Dịch vụ môi giới dự án Phước Long Spring Town	213.750.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại quốc tế Dệt may Việt Nam	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn	292.119.966	292.119.966
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Doanh thu cho thuê Cung cấp dịch vụ	233.360.040	252.568.040
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Cho thuê mặt bằng	6.157.415	-
TỔNG CỘNG			225.531.637.421	880.827.986
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Mua hàng hóa	538.259.000	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Cho vay ngắn hạn	5.000.000.000	5.000.000.000

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

Các khoản phải thu với các bên liên quan vào ngày kết thúc năm tài chính như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
VND				
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Cho mượn và cổ tức phải thu Thu chi hộ	66.506.580.985 10.000.000.000	31.435.280.985 10.000.000.000
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Lợi nhuận được chia Phải thu từ lãi tiền vay và góp vốn vào Công ty Phát Triển Nhà Phong Phú - Daewon Thủ Đức Cho mượn	9.687.554.471	9.687.554.471
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên HĐQT	Thu chi hộ	492.788.515	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Bên liên quan	Lãi cho vay	483.480.598	-
Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Hùng Vương	Bên liên quan	Cho mượn Hợp tác đầu tư	412.000.000 -	412.000.000 936.435.119
Bà Trần Thị Hoàng Hân		Cho vay	-	1.000.000.000
TỔNG CỘNG			91.213.237.903	61.850.715.020
Phải thu dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Góp vốn và doanh thu phải thu từ đầu tư dự án Phước Long Spring Town	48.950.181.415	48.785.169.936
		Góp vốn và doanh thu phải thu từ đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương Dương	-	80.000.000.000
		Thu chi hộ	-	1.150.000.000
TỔNG CỘNG			48.950.181.415	129.935.169.936

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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 sau tháng kết thúc cùng ngày

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

Các khoản phải trả với các bên liên quan vào ngày kết thúc năm tài chính như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
VND				
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Phải trả quyền sử dụng đất	31.720.214.238	26.720.214.238
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo Vệ Tín Đức	Công ty liên kết	Dịch vụ bảo vệ	185.955.000	
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	50.676.140	36.411.479
TỔNG CỘNG			31.956.845.378	26.756.625.717
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Mượn vốn	107.186.257	800.000.000
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Tiền thu hộ	-	984.988.521
TỔNG CỘNG			107.186.257	1.784.988.521
Phải trả dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Ký quỹ	97.433.420	97.433.420
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương Mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Ký quỹ	-	13.200.000
TỔNG CỘNG			97.433.420	110.633.420

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Tập đoàn là kinh doanh bất động sản và hàng hóa, dịch vụ quản lý chợ và các hoạt động dịch vụ khác như dịch vụ quản lý và xây dựng các công trình.

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	Hợp nhất
					VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019					
Doanh thu thuần bộ phận					
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	27.035.617.417	2.390.815.960.272	29.189.316.897	-	2.447.040.894.586
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	-	2.224.135.099.597	-	(2.224.135.099.597)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	27.035.617.417	4.614.951.059.869	29.189.316.897	(2.224.135.099.597)	2.447.040.894.586
Lợi nhuận bộ phận	13.644.413.963	28.275.528.601	11.313.271.990	(2.266.605.396)	50.966.609.158
Chi phí bán hàng					(3.929.369.225)
Chi phí quản lý doanh nghiệp					(35.711.519.328)
Doanh thu hoạt động tài chính					91.571.082.202
Chi phí tài chính					(33.655.596.912)
Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh					21.470.055.737
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh					90.711.261.632
Thu nhập khác					4.501.678.692
Chi phí khác					(2.842.717.930)
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(249.263.464)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					680.318.385
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN					92.801.277.315

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau (tiếp theo):

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	VND Hợp nhất
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019					
Tài sản bộ phận					
Tài sản của các bộ phận	2.035.888.330.849	928.877.182.988	1.841.095.217	-	2.966.606.609.054
Tài sản không phân bổ					2.060.964.475.864
Tổng tài sản	2.035.888.330.849	928.877.182.988	1.841.095.217	-	5.027.571.084.918
Nợ phải trả bộ phận					
Phải trả bộ phận	886.841.716.659	137.339.926.084	-	-	1.024.181.642.743
Nợ phải trả không phân bổ					1.529.115.472.700
Tổng nợ phải trả	886.841.716.659	137.339.926.084	-	-	2.553.297.115.443

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau: (tiếp theo)

	Kinh doanh bất động sản	Dịch vụ quản lý chợ	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	Hợp nhất
						VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018						
Doanh thu thuần bộ phận						
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	177.868.644.488	59.953.898.960	922.152.078.979	14.658.965.809	-	1.174.633.588.236
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	-	-	632.213.207.253	663.367.152	(632.876.574.405)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	177.868.644.488	59.953.898.960	1.554.365.286.232	15.322.332.961	(632.876.574.405)	1.174.633.588.236
Lợi nhuận bộ phận	27.032.830.969	17.578.722.464	18.452.524.645	536.739.188	(911.943.298)	62.688.873.968
Chi phí bán hàng						(9.990.856.690)
Chi phí quản lý doanh nghiệp						(53.842.525.379)
Doanh thu hoạt động tài chính						55.242.266.280
Chi phí tài chính						(30.457.937.694)
Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh						3.305.012.974
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh						26.944.833.459
Thu nhập khác						55.755.334.015
Chi phí khác						(1.514.946.149)
Chi phí thuế TNDN hiện hành						(6.627.890.639)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại						(474.720.987)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN						74.082.609.699

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

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau: (tiếp theo)

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	Hợp nhất
					VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018					
Tài sản bộ phận					
Tài sản của các bộ phận	1.499.045.677.948	928.159.164.604	1.844.026.671	-	2.429.048.869.223
Tài sản không phân bổ					2.132.491.872.450
Tổng tài sản	1.499.045.677.948	928.159.164.604	1.844.026.671	-	4.561.540.741.673
Nợ phải trả bộ phận					
Phải trả bộ phận	514.420.756.545	179.526.792.504	-	-	693.947.549.049
Nợ phải trả không phân bổ					1.391.314.697.537
Tổng nợ phải trả	514.420.756.545	179.526.792.504	-	-	2.085.262.246.586

