

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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



Công ty Cổ phần Phát triển 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 riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 53

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 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 sở hữu 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 Đắc 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 Như ởng	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") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:


Nguyễn Văn Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2019

Số tham chiếu: 61121099/21094683/LR

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

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 53, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo soát xét của chúng tôi đề ngày 28 tháng 8 năm 2019 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Hàng Nhật 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.928.742.343.719	1.631.374.004.805
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	98.364.651.790	80.144.291.987
111	1. Tiền		48.364.651.790	80.144.291.987
112	2. Các khoản tương đương tiền		50.000.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		31.782.761.800	22.008.729.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5	54.799.200.507	54.799.200.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5	(33.016.438.707)	(32.790.471.507)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		10.000.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.051.756.160.945	994.206.392.697
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	304.075.184.101	331.180.129.945
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	166.189.456.651	41.198.291.552
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.3	7.557.440.000	7.557.440.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6.4	581.016.136.975	621.352.587.982
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.2, 6.4	(7.082.056.782)	(7.082.056.782)
140	IV. Hàng tồn kho	7	518.770.194.753	395.091.340.484
141	1. Hàng tồn kho		518.770.194.753	395.091.340.484
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		228.068.574.431	139.923.250.637
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	34.077.427.930	33.483.879.942
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		71.444.558.879	76.851.467.884
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	122.546.587.622	29.587.902.811

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		1.425.392.412.534	1.471.931.965.635
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		324.987.466.541	366.633.827.547
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	6.3	14.900.000.000	14.900.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	6.4	310.087.466.541	351.733.827.547
220	II. Tài sản cố định		80.558.059.668	81.958.237.819
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	19.001.097.267	20.401.275.418
222	Nguyên giá		29.770.149.726	29.351.216.090
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(10.769.052.459)	(8.949.940.672)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	61.556.962.401	61.556.962.401
228	Nguyên giá		75.217.618.716	75.217.618.716
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(13.660.656.315)	(13.660.656.315)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	56.635.770.393	58.093.687.209
231	1. Nguyên giá		76.862.428.986	76.862.428.986
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(20.226.658.593)	(18.768.741.777)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		94.888.637	94.888.637
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		94.888.637	94.888.637
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	11	953.112.956.000	958.196.923.605
251	1. Đầu tư vào công ty con		607.732.605.566	607.732.605.566
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		276.409.822.300	175.525.122.300
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		96.006.372.220	201.275.372.220
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(27.035.844.086)	(26.336.176.481)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		10.003.271.295	6.954.400.818
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	7.042.592.359	4.436.683.272
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	2.960.678.936	2.517.717.546
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.354.134.756.253	3.103.305.970.440

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.805.899.688.388	1.475.334.195.197
310	I. Nợ ngắn hạn		1.571.182.147.179	1.205.043.102.776
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	195.729.062.175	211.540.143.937
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	350.891.746.166	178.677.050.059
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	546.784.287	6.006.846.528
314	4. Phải trả người lao động		72.170.000	88.139.457
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	12.588.587.731	12.592.905.845
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	260.781.249.586	178.924.700.165
320	7. Vay ngắn hạn	18	731.599.131.837	608.475.622.064
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		18.973.415.397	8.737.694.721
330	II. Nợ dài hạn		234.717.541.209	270.291.092.421
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	37.810.278.815	37.988.478.815
338	2. Vay dài hạn	18	196.037.160.102	231.432.511.314
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		870.102.292	870.102.292
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.548.235.067.865	1.627.971.775.243
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	1.548.235.067.865	1.627.971.775.243
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		465.882.956.723	465.882.956.723
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		20.018.386.179	99.755.093.557
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		5.141.290.626	7.186.836.905
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		14.877.095.553	92.568.256.652
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.354.134.756.253	3.103.305.970.440

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	2.297.849.498.522	969.035.826.036
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	2.297.849.498.522	969.035.826.036
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	2.264.356.081.477	936.240.172.240
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		33.493.417.045	32.795.653.796
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	28.043.136.004	70.905.456.400
22	6. Chi phí tài chính	22	28.802.936.994	29.779.886.851
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		27.461.479.154	26.353.190.795
25	7. Chi phí bán hàng		-	2.769.103.238
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	22.063.584.536	37.889.196.611
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		10.670.031.519	33.262.923.496
31	10. Thu nhập khác	25	3.580.671.150	2.566.033.959
32	11. Chi phí khác	25	750.979.870	1.168.352.224
40	12. Lợi nhuận khác	25	2.829.691.280	1.397.681.735
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		13.499.722.799	34.660.605.231
51	14. (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(934.411.364)	3.558.461.426
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		442.961.390	-
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		14.877.095.553	31.102.143.805


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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		13.499.722.799	34.660.605.231
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	8, 9, 10	3.742.038.603	3.361.606.534
03	Trích lập dự phòng		925.634.805	7.579.070.805
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(253.423.140)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(25.959.102.426)	(104.321.811.982)
06	Chi phí lãi vay	22	27.461.479.154	26.353.190.795
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		19.416.349.795	(32.367.338.617)
09	Tăng các khoản phải thu		(41.838.309.653)	(129.533.111.559)
10	Tăng hàng tồn kho		(123.678.854.269)	(62.932.731.866)
11	Tăng các khoản phải trả		183.061.495.097	29.983.023.439
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(3.199.457.075)	3.856.807.094
14	Tiền lãi vay đã trả		(30.952.567.272)	(26.560.040.143)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(17.035.552.364)	(6.581.654.633)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.743.155.255)	(6.647.980.342)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(16.970.050.996)	(230.783.026.627)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(11.074.738.543)	(8.514.527.273)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản dài hạn		181.818.182	9.379.090.909
23	Tiền chi cho vay		(10.000.000.000)	(26.700.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	305.608.804.934
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(68.545.000.000)	(47.000.000.000)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		28.360.300.000	73.006.300.000
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		8.286.449.459	5.890.477.011
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(52.791.170.902)	311.670.145.581

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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	18	681.224.469.957	259.652.272.171
34	Chi trả nợ gốc vay	18	(593.496.311.396)	(254.416.793.482)
36	Cổ tức đã trả		-	(81.634.927.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		87.728.158.561	(76.399.448.311)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		17.966.936.663	4.487.670.643
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		80.144.291.987	55.216.479.801
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		253.423.140	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	98.364.651.790	59.704.150.444


Lê Ngọc Châu
Người lập


Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng


Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc



Ngày 28 tháng 8 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") 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 CNĐKDN 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 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 sở hữu hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở, môi giới bất động sản và mua bán hàng hóa.

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 110 (31 tháng 12 năm 2018: 108).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

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 năm tài chính và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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.



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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Khi tài sản cố định 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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.

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 Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

Nhà cửa và kiến trúc 25 năm

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.10 *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 Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như nội dung của đoạn tiếp theo.

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

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

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

3.11 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 riêng giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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 mua thực tế.

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 năm tài chính theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 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 Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

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

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

3.15 Các khoản dự phòng

Công ty 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 Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, 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 riêng 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.

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng 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 Công ty 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 Công ty 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 được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

Quý khen thưởng và phúc lợi

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán 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 Công ty được xác lập.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các năm 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 giữa niên độ.

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

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

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các 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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hoãn lại hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng năm 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.

3.20 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở và môi giới bất động sản. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty sản xuất ra hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không trình bày thông tin theo bộ phận.

3.21 Các bên liên quan

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

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

4. TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	43.894.246	72.756.422
Tiền gửi ngân hàng	48.320.757.544	80.071.535.565
Các khoản tương đương tiền	50.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>98.364.651.790</u>	<u>80.144.291.987</u>

Các khoản tương đương tiền thể hiện là khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Gia Định ("HD Bank") với kỳ hạn gốc một tháng và hưởng lãi suất theo mức lãi suất áp dụng 5,5% một năm. Khoản tiền gửi ngân hàng này đã được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn (*Thuyết minh 18.1*).

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Cổ phiếu niêm yết	43.099.200.507	43.099.200.507
Cổ phiếu chưa niêm yết	11.700.000.000	11.700.000.000
TỔNG CỘNG	<u>54.799.200.507</u>	<u>54.799.200.507</u>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	<u>(33.016.438.707)</u>	<u>(32.790.471.507)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>21.782.761.800</u>	<u>22.008.729.000</u>

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

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

5.1 Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	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
TỔNG CỘNG		43.099.200.507		43.099.200.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(33.016.438.707)		(32.790.471.507)
GIÁ TRỊ THUẦN		10.082.761.800		10.308.729.000
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

(*) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty chưa có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do các công ty này chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán.

5.2 Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

Chi tiết tăng giảm dự phòng giảm giá 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>

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

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

5.2 Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

Chi tiết dự phòng giảm giá cổ phiếu niêm yết như sau:

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

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty Cổ phần Xây dựng Greenteccons	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 Phát triển Hạ tầng và Bất Động sản 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
Golden Gadgetronics,WZH.	-	30.229.357.001
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	11.800.230.006	544.688.006
Phải thu khách hàng khác	71.304.724.229	57.623.456.690
TỔNG CỘNG	<u>304.075.184.101</u>	<u>331.180.129.945</u>

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

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.2 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 Cổ phần Xây dựng Greenteccons	12.070.500.000	12.070.500.000
Công ty TNHH Quang Mạnh	4.581.818.182	4.581.818.182
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	2.335.782.953	19.162.318.376
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	17.892.039.750	-
Trả trước cho các bên khác	17.509.315.766	5.383.654.994
TỔNG CỘNG	166.189.456.651	41.198.291.552
Dự phòng trả trước khó đòi	(706.426.000)	(706.426.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	165.483.030.651	40.491.865.552

6.3 Phải thu về cho vay

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	7.557.440.000	7.557.440.000
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Thông Đức (Thuyết minh số 27)	14.900.000.000	14.900.000.000
TỔNG CỘNG	22.457.440.000	22.457.440.000

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

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.4 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 (*)	368.960.052.068	388.636.681.377
Phải thu về cho mượn vốn	69.496.197.558	74.709.197.558
Phải thu về cổ tức, doanh thu lợi nhuận được chia	58.628.113.258	42.592.915.733
Lãi cho vay	57.728.298.182	60.954.777.520
Phải thu về chi hệ chi phí Ban quản lý Chung cư Trường Thọ	4.438.623.780	4.438.623.780
Vế sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	3.298.950.549	3.321.707.737
Phải thu về chi hệ chi phí Ban quản lý Chung cư Phước Bình	2.856.434.323	2.856.434.323
Tạm ứng cho nhân viên	2.497.367.000	14.861.703.970
Phải thu khác	13.112.100.257	28.980.545.984
	<u>581.016.136.975</u>	<u>621.352.587.982</u>
Dài hạn		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	302.401.328.041	351.733.827.547
Ký quỹ	7.686.138.500	-
	<u>310.087.466.541</u>	<u>351.733.827.547</u>
TỔNG CỘNG	891.103.603.516	973.086.415.529
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(6.375.630.782)</u>	<u>(6.375.630.782)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	884.727.972.734	966.710.784.747
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	168.809.608.137	209.685.495.039
<i>Phải thu các bên khác</i>	722.293.995.379	763.400.920.490

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.4 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 phần chia lợi nhuận/ sản phẩm	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
VND				
Ngân hạn				
Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Quốc tế Việt Nam	Hợp tác kinh doanh đầu tư chiến lược	Theo thỏa thuận	294.288.000.000	294.288.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tập 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 Thương mại Epco	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 tác kinh doanh	Theo thỏa thuận	-	20.000.000.000
			368.960.052.068	388.636.681.377
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 Tập 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
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Đầu tư dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt	Theo thỏa thuận	-	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Hợp tác kinh doanh nông sản	66,67%	27.172.500.000	-
Công ty TNHH Tam Bình	Cao ốc Văn phòng Xanh tại Số 219-221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Quận Bình Thạnh	45%	18.047.659.632	18.708.044.068
	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	Theo thỏa thuận	7.213.000.000	-
			302.401.328.041	351.733.827.547
			671.361.380.109	740.370.508.924

TỔNG CỘNG

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

7. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho bao gồm 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 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 đô thị mới Nam Cần Thơ khu 3 lô 14A Khu nhà ở 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
Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9	10.426.057.302	21.327.221.127
Khu đất liên doanh 3,3 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	10.336.774.397	10.336.774.397
Khu đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội	7.974.758.087	7.974.758.087
Dự án khác	7.262.437.012	4.747.034.976
	9.387.073.958	4.349.826.039
	<u>507.200.970.602</u>	<u>380.932.817.375</u>
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp Khác	9.930.511.651	14.158.523.109
	1.638.712.500	-
TỔNG CỘNG	<u>518.770.194.753</u>	<u>395.091.340.484</u>

Một số quyền sử dụng đất của các dự án trên đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 18*).

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 10.190.794.907 VND (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 Công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	7.095.547.099	20.547.585.020	1.532.283.971	175.800.000	29.351.216.090
Mua mới trong kỳ	-	851.063.636	32.880.000	-	883.943.636
Thanh lý	-	(465.010.000)	-	-	(465.010.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	7.095.547.099	20.933.638.656	1.565.163.971	175.800.000	29.770.149.726
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	357.659.000	599.598.621	1.401.638.517	122.800.000	2.481.696.138
Giá trị hao mòn lũy kế					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(1.658.167.299)	(5.693.773.240)	(1.454.589.025)	(143.411.108)	(8.949.940.672)
Khấu hao trong kỳ	(233.381.278)	(2.019.219.598)	(22.687.579)	(8.833.332)	(2.284.121.787)
Thanh lý	-	465.010.000	-	-	465.010.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	(1.891.548.577)	(7.247.982.838)	(1.477.276.604)	(152.244.440)	(10.769.052.459)
Giá trị còn lại					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	5.437.379.800	14.853.811.780	77.694.946	32.388.892	20.401.275.418
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	5.203.998.522	13.685.655.818	87.887.367	23.555.560	19.001.097.267

Một phần tài sản cố định hữu hình của Công ty 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 18).



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

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>13.660.656.315</u>	<u>61.556.962.401</u>	<u>75.217.618.716</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 và ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>(13.660.656.315)</u>	-	<u>(13.660.656.315)</u>
Giá trị còn lại			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 30 tháng 6 năm 2019	-	<u>61.556.962.401</u>	<u>61.556.962.401</u>

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 18*).

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
Nguyên giá	
Ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>76.862.428.986</u>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(18.768.741.777)
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	<u>(1.457.916.816)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>(20.226.658.593)</u>
Giá trị còn lại	
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>58.093.687.209</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>56.635.770.393</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2019. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 Công ty đã được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 18*).

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

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 11.1)	607.732.605.566	607.732.605.566
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 11.2)	276.409.822.300	175.525.122.300
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 11.3)	96.006.372.220	201.275.372.220
TỔNG CỘNG	980.148.800.086	984.533.100.086
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 11.4)	(27.035.844.086)	(26.336.176.481)
GIÁ TRỊ THUẦN	953.112.956.000	958.196.923.605

11.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết
		%		%
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	432.552.446.885	43	432.552.446.885	43
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	129.300.000.000	51	129.300.000.000	51
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	24.889.158.681	99,6	24.889.158.681	99,6
Công ty Cổ phần Thuduc House Wood Trading	10.431.000.000	100	10.431.000.000	100
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	6.160.000.000	75	6.160.000.000	75
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	4.200.000.000	70	4.200.000.000	70
Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân	200.000.000	98	200.000.000	98
TỔNG CỘNG	607.732.605.566		607.732.605.566	
Dự phòng cho khoản đầu tư vào công ty con	(5.958.971.275)		(6.321.058.313)	
GIÁ TRỊ THUẦN	601.773.634.291		601.411.547.253	

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

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

11.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh ("FDC") 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 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 Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") Công ty cổ phần số 3600524089 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thành phố Hồ Chí Minh 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.

Công ty TNHH Bách Phú Thịnh ("BPT") hiện là 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 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.

Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình ("DAB") hiện là 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 sửa đổi sau đó. DAB có trụ sở chính 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.

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

Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức ("TTD") hiện là 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. TTD có trụ sở chính 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 TTD là cung cấp dịch vụ tư vấn, môi giới và mua bán hàng hóa.

Công ty Cổ phần Thuduc House Wood Trading ("TDW") hiện là 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 tại Số 3-5 Đường Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính sửa đổi của TDW là bán buôn vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân ("LPN") hiện là 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 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.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

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

11.2 Đầu tư vào 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	
			Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Bất động sản	Đang hoạt động	129.161.260.800	40	129.161.260.800	40
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Khoáng Sản VICO Quảng Trị	Bất động sản	Đang hoạt động	101.745.000.000	20,68	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Tài chính - Chứng khoán	Đang hoạt động	26.695.200.000	22,49	26.695.200.000	22,49
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Chợ đầu mối	Đang hoạt động	18.130.000.000	49	18.130.000.000	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	368.700.000	24,58	1.229.000.000	24,58
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	Bất động sản	Đang hoạt động	309.661.500	20	309.661.500	20
TỔNG CỘNG			276.409.822.300		175.525.122.300	
Dự phòng các khoản đầu tư vào công ty liên kết			(20.932.256.474)		(19.825.389.113)	
GIÁ TRỊ THUẬN			255.477.565.826		155.699.733.187	

(*) Tại ngày của báo cáo này, Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục cần thiết theo các qui định hiện hành để xin giải thể.

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

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

11.3 Đầu tư tài chính dài hạn khác

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
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 Thông Đức	1.010.000.000	1.010.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị	-	95.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	-	10.269.000.000
TỔNG CỘNG	96.006.372.220	201.275.372.220
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(144.616.337)	(189.729.054)
GIÁ TRỊ THUẦN	95.861.755.883	201.085.643.166

11.4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

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

	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	26.336.176.481	21.305.101.444
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	1.106.867.361	2.357.087.156
Trừ: Hoàn nhập trong kỳ	(407.199.756)	-
Số cuối kỳ	<u>27.035.844.086</u>	<u>23.662.188.600</u>

11.4.2 Chi tiết dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Vốn chủ sở hữu VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng giảm giá VND
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	100	17.741.234.525	23.406.021.605	(5.664.787.080)
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	75	5.865.815.806	6.160.000.000	(294.184.195)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	22,49	43.779.155.387	135.000.000.000	(20.515.567.953)
Các công ty khác				(561.304.858)
TỔNG CỘNG				<u>(27.035.844.086)</u>

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng, môi giới	33.702.987.061	33.483.879.942
Khác	374.440.869	-
	<u>34.077.427.930</u>	<u>33.483.879.942</u>
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	7.042.592.359	4.436.683.272
TỔNG CỘNG	<u>41.120.020.289</u>	<u>37.920.563.214</u>

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	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 Cổ phần Xây dựng Phước Thành	13.363.992.905	15.773.030.211
Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes	3.306.513.503	7.698.619.824
Phải trả cho các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	32.012.169.238	43.747.573.101
Phải trả người bán ngắn hạn khác	9.186.810.279	6.461.344.551
TỔNG CỘNG	<u>195.729.062.175</u>	<u>211.540.143.937</u>

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Người mua nhà trả tiền trước	305.499.882.155	178.340.255.131
Meas Channy Import Export Co., Ltd	45.000.583.250	-
Các bên khác	391.280.761	336.794.928
TỔNG CỘNG	<u>350.891.746.166</u>	<u>178.677.050.059</u>

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

15. THUẾ

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019
Thuế thu nhập cá nhân	285.341.182	3.945.775.960	(3.905.462.855)	325.654.287
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.721.505.346	-	(17.969.963.728)	(12.248.458.382)
Thuế giá trị gia tăng	(29.587.902.811)	241.704.207.185	(322.198.117.384)	(110.081.813.010)
Các thuế khác	-	1.125.327.666	(1.120.513.896)	4.813.770
TỔNG CỘNG	(23.581.056.283)	246.775.310.811	(345.194.057.863)	(121.999.803.335)
Trong đó:				
Phải thu	29.587.902.811			122.546.587.622
Phải trả	6.006.846.528			546.784.287

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Chi phí hạ tầng kĩ thuật khu Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Phí thu hộ tiền cho thuê ô vĩa	-	4.318.114
TỔNG CỘNG	12.588.587.731	12.592.905.845

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

17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Thu hộ tiền bán đất dự án Tocontap	143.313.617.061	143.313.617.061
Phải trả cổ tức	82.965.577.000	1.330.641.000
Mượn vốn	11.248.747.500	548.747.500
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.103.620.166	13.444.440.244
Phải trả cho các trái chủ	6.394.800.000	6.394.800.000
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.830.732.870	2.682.875.877
Khác	5.924.154.989	11.209.578.483
	<u>260.781.249.586</u>	<u>178.924.700.165</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 đặt cọc dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án chung cư TDH Bình Chiểu	6.622.033.700	6.622.033.700
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.308.867.434	3.322.067.434
Khác	320.591.556	485.591.556
	<u>37.810.278.815</u>	<u>37.988.478.815</u>
TỔNG CỘNG	<u>298.591.528.401</u>	<u>216.913.178.980</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	11.467.067.177	1.658.069.441
<i>Các khoản phải trả khác</i>	287.124.461.224	215.255.109.539

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

18. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại lại	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2019
Ngắn hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh 18.1)	446.413.385.109	641.648.770.083	(528.945.778.474)	-	559.116.376.718
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 18.2)	141.660.486.955	-	(64.550.532.922)	74.971.051.086	152.081.005.119
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 18.3)	20.401.750.000	-	-	-	20.401.750.000
	<u>608.475.622.064</u>	<u>641.648.770.083</u>	<u>(593.496.311.396)</u>	<u>74.971.051.086</u>	<u>731.599.131.837</u>
Dài hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh 18.2)	231.432.511.314	39.575.699.874	-	(74.971.051.086)	196.037.160.102
TỔNG CỘNG	<u>839.908.133.378</u>	<u>681.224.469.957</u>	<u>(593.496.311.396)</u>	<u>-</u>	<u>927.636.291.939</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

18. VAY (tiếp theo)

18.1 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 %/ năm	Hình thức đảm bảo
	VND	Tháng				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	230.000.000.000	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, Bộ địa chính phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; bất động sản đầu tư tọa lạc tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26, Phường 6, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng; 1.313.000 cổ phiếu Công ty TNHH Quân lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức; hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 50 tỷ VND tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	
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 thửa đất số 69, 83, tờ bản đồ số 37, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; quyền sử dụng đất thửa 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 Việt Nam Thương Tín	125.044.181.100	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; 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 thửa đất thuộc tờ bản đồ số 54, 55, phường Bình Chiểu, 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 VND tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công 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, thành phố Hồ Chí Minh; 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	559.116.376.718					

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

18. VAY (tiếp theo)

18.2 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
	VND	Tháng	%/năm		
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 đầy 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; 11 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	36	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2020 đến ngày 26 tháng 12 năm 2022	Từ 11 đến 11,7	Bất động sản tọa lạc tại thừa đất Số 60-50, 60-51, 60-54, 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 thừa đất số 105-63, 105-101, tờ bản đồ Số 27, Phường Bình An, Quận 2, TP. HCM; Bất động sản tọa lạc tại thừa đất Số 17-38, tờ bản đồ Số 31, Phường Bình An, Quận 2, TP. HCM; quyền sử dụng đất tọa lạc tại thừa đất số 76, 77, 80, 81, 82, 102 tờ bản đồ số 37, Bộ địa chính phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; bất động sản đầu tư tọa lạc tại thừa đất số 22, tờ bản đồ số 26, Phường 6, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng; 1.313.000 cổ phiếu Công ty TNHH Quân lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức; hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 50 tỷ VND tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín	112.138.902.854	120	Từ ngày 7 tháng 12 năm 2019 đến ngày 16 tháng 12 năm 2024	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; 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; 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, Thành phố Hồ Chí Minh
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	62.138.902.854				
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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.3 Khoản vay bên liên quan

Chi tiết các khoản vay tín chấp từ bên liên quan được trình bày như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
	<i>năm 2019</i>			
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phong Phú Daewon - Thủ Đức	<u>20.401.750.000</u>	12	Ngày 18 tháng 12 năm 2019	Không

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 *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	Tổng cộng
					VND
Kỳ trước					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	816.349.270.000	245.984.454.963	465.882.956.723	102.260.296.334	1.630.476.978.020
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	31.102.143.805	31.102.143.805
Cổ tức công bố	-	-	-	(81.634.927.000)	(81.634.927.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(13.424.804.929)	(13.424.804.929)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>816.349.270.000</u>	<u>245.984.454.963</u>	<u>465.882.956.723</u>	<u>38.302.708.210</u>	<u>1.566.519.389.896</u>
Kỳ này					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	816.349.270.000	245.984.454.963	465.882.956.723	99.755.093.557	1.627.971.775.243
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	14.877.095.553	14.877.095.553
Cổ tức công bố	-	-	-	(81.634.927.000)	(81.634.927.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(12.978.875.931)	(12.978.875.931)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>816.349.270.000</u>	<u>245.984.454.963</u>	<u>465.882.956.723</u>	<u>20.018.386.179</u>	<u>1.548.235.067.865</u>

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	81.634.927	81.634.927
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	81.634.927	81.634.927
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	81.634.927	81.634.927
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND trên một cổ phiếu		

19.3 Cổ tức

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

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Doanh thu bán hàng hóa	2.227.572.628.330	766.325.419.991
Doanh thu cung cấp dịch vụ	35.808.574.041	18.137.546.750
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	27.035.617.417	140.059.553.579
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	7.432.678.734	44.314.717.716
Doanh thu khác	-	198.588.000
TỔNG CỘNG	2.297.849.498.522	969.035.826.036
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	2.297.076.396.992	968.260.733.778
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 27)	773.101.530	775.092.258

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

20. DOANH THU (tiếp theo)

20.2 Doanh thu hoạt động 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
Cổ tức, lợi nhuận được chia	18.242.838.715	16.868.298.101
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	4.053.445.529	5.206.685.011
Lãi thanh lý khoản đầu tư	3.481.000.000	46.986.300.000
Khác	2.265.851.760	1.844.173.288
TỔNG CỘNG	<u>28.043.136.004</u>	<u>70.905.456.400</u>

21. 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 đã bán	2.216.279.519.300	762.464.043.835
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	31.529.466.719	15.453.523.977
Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán	13.391.203.454	146.683.438.770
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	3.077.249.132	7.284.842.072
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	4.152.374.749
Giá vốn khác	78.642.872	201.948.837
TỔNG CỘNG	<u>2.264.356.081.477</u>	<u>936.240.172.240</u>

22. 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	27.461.479.154	26.353.190.795
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	925.634.805	3.426.696.056
Lỗ chênh lệch tỷ giá	415.823.035	-
TỔNG CỘNG	<u>28.802.936.994</u>	<u>29.779.886.851</u>

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

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí lương	9.082.275.371	20.064.614.757
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.129.587.263	4.795.425.172
Chi phí khấu hao	2.284.121.787	1.691.655.898
Chi phí khác	6.567.600.115	11.337.500.784
TỔNG CỘNG	<u>22.063.584.536</u>	<u>37.889.196.611</u>

24. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí mua hàng và dịch vụ mua ngoài	2.251.599.915.010	932.270.671.123
Chi phí nhân công	9.082.275.371	20.064.614.757
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 8, 9 và 10)	3.742.038.603	3.361.606.534
Chi phí dự phòng	-	4.152.374.749
Chi phí khác	21.995.437.029	17.049.204.926
TỔNG CỘNG	<u>2.286.419.666.013</u>	<u>976.898.472.089</u>

25. 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	3.580.671.150	2.566.033.959
Phạt vi phạm hợp đồng	3.182.258.639	1.656.229.223
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	181.818.182	909.804.736
Thu nhập khác	216.594.329	-
Chi phí khác	<u>750.979.870</u>	<u>1.168.352.224</u>
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>2.829.691.280</u>	<u>1.397.681.735</u>

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

	<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
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những kỳ trước	(934.411.364)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	3.558.461.426
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(442.961.390)</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>(1.377.372.754)</u>	<u>3.558.461.426</u>

Dưới đây là đối chiếu giữa tổng lợi nhuận kế toán trước thuế như được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và thu nhập chịu thuế:

	<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
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>13.499.722.799</u>	<u>34.660.605.231</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty (20%)	2.699.944.560	6.932.121.046
<i>Khoản điều chỉnh giảm thuế</i>		
Thu nhập cổ tức và lợi nhuận được chia	(3.142.905.950)	(3.373.659.620)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những kỳ trước	<u>(934.411.364)</u>	<u>-</u>
Chi phí thuế TNDN ước tính	<u>(1.377.372.754)</u>	<u>3.558.461.426</u>

26.2 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 Công ty khác với lợi nhuận được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại cùng với các biến động trong kỳ này và kỳ trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Lỗi có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai	442.961.390	-	442.961.390	-
Chi phí phải trả	2.517.717.546	2.517.717.546	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.960.678.936	2.517.717.546		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			442.961.390	-

Lỗi chuyển sang các kỳ sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗi tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ sau năm phát sinh khoản lỗi đó. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty có các khoản lỗi lũy kế với tổng giá trị là 2.214.806.951 VND (30 tháng 6 năm 2018: 0 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗi đến năm	Lỗi tính thuế (*)	Đã chuyển lỗi đến ngày 30 tháng 6 năm 2019	Không được chuyển lỗi	Chưa chuyển lỗi
					tại ngày 30 tháng 6 năm 2019
2019	2024	2.214.806.951	-	-	2.214.806.951

(*) Lỗi tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

27. 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 Công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một Tập đoàn. 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 Công ty 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 Thuduc House Wood Trading	Công ty con	Mua hàng hóa Cho thuê văn phòng	2.216.279.519.300 16.363.638	631.290.363.845 16.363.638
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Cho mượn vốn Thu mượn vốn Lãi cho vay	220.000.000.000 220.000.000.000 251.388.889	- - 251.388.889
		Phân chia lợi nhuận dự án Phước Long	-	9.687.554.471
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Hợp tác đầu tư Thu nhập cổ tức Cho thuê văn phòng Phí dịch vụ quản lý Mua hàng hóa	27.172.500.000 7.898.800.000 633.443.820 70.247.216 44.485.000	- 6.568.743.630 633.443.820 102.894.376 -
Công ty CP Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty con	Vay Trả nợ vay Cho mượn vốn Thu mượn vốn	23.000.000.000 12.300.000.000 20.000.000.000 21.500.000.000	- - - -
Cá nhân 1 và cá nhân 2	Cán sự chủ chốt	Thu mượn vốn Cho mượn vốn	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

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

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty 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 Bách Phú Thịnh	Công ty con	Vay Trả nợ vay Cung cấp dịch vụ Trả nợ vay Lãi vay	20.000.000.000 20.000.000.000 7.212.877.315 -	- -	- -
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Bên liên quan cũ	Lãi cho vay	1.056.944.444	351.944.444	351.944.444
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Lợi nhuận được chia Phí dịch vụ quản lý Cung cấp dịch vụ Cho thuê văn phòng Cho thuê đất Cho mượn Thu hồi khoản cho mượn	1.035.425.000 381.818.184 171.000.000 53.284.800 22.500.000 -	- 445.593.257 -	- 445.593.257 -
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Phí quản lý Lãi vay	1.004.404.469 -	-	930.515.580 172.083.334
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp Hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Hoàn vốn đã góp Cho thuê văn phòng	860.300.000 -	-	72.000.000
Công ty Cổ phần Thông Đức	Bên liên quan	Chi phí thuế Lãi cho vay	849.708.219 51.760.910	-	62.278.182 -
Công ty CP Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên - Huế	Bên liên quan	Cổ tức được chia	566.406.000	-	-

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty 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	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT	Chi hộ	573.291.598	-
Nguyễn Vũ Bảo Hoảng	Thành viên HĐQT	Chi hộ	492.788.515	-
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Tín Đức	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	70.009.272	-
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Bên liên quan	Dịch vụ sửa chữa cái tạo	16.902.727	252.891.046
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	Mua hàng	2.945.454	3.681.817
Công ty Cổ phần Phát triển Phong Phú - Deawon Thủ Đức	Bên liên quan	Trả nợ vay	-	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế nhà Thủ Đức	Công ty con	Hoàn vốn đã góp	-	7.150.000.000
Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong kỳ như sau:				
Lương và các thu nhập khác			7.355.020.280	7.319.974.250

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>VND</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>					
Công ty TNHH Thương mại quốc tế Dệt may Việt Nam	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn	11.250.000.000	-	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Dịch vụ môi giới dự án Phước Long Spring Town	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	233.360.040	252.568.040	
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Doanh thu cho thuê	24.750.000	-	
TỔNG CỘNG			11.800.230.006	544.688.006	
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>					
Công ty Cổ phần Thuduc House Wood Trading	Công ty con	Mua hàng hóa	17.353.780.750	-	
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	-	
TỔNG CỘNG			17.892.039.750	-	
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>					
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Công ty liên kết	Cho vay ngắn hạn	5.000.000.000	5.000.000.000	
Công ty TNHH Sản xuất Bao Bì Thiên Ý	Công ty con	Cho vay ngắn hạn	2.557.440.000	2.557.440.000	
TỔNG CỘNG			7.557.440.000	7.557.440.000	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

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

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	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 TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức	Công ty con	Cho mượn và lợi nhuận phải thu Cho thuê đất	10.213.000.000 1.246.296.500	10.213.000.000 -	
Công ty Cổ phần Thông Đức	Công ty con	Lãi vay	10.064.176.219	9.614.468.000	
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 Mượn vốn	9.687.554.471 3.630.833.334 -	9.687.554.471 3.379.444.445 5.000.000.000	
Công ty TNHH Sản xuất Bao Bì Thiên Ý	Công ty con	Mượn vốn Lãi vay	8.500.000.000 184.716.100	- 70.577.202	
Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên HĐQT	Chi hộ	492.788.515	-	
Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT	Chi hộ	483.480.598	-	
Công ty Cổ phần Ngoại Thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty con	Cho mượn vốn	-	1.500.000.000	
TỔNG CỘNG			121.009.426.722	80.900.325.103	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

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

Các khoản phải thu, phải trả với các bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 về cho vay dài hạn				
Công ty TNHH Thông Đức	Bên liên quan	Cho vay dài hạn	14.900.000.000	14.900.000.000
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	47.800.181.415	48.785.169.936
		Góp vốn đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương Dương	-	80.000.000.000
			47.800.181.415	128.785.169.936
TỔNG CỘNG				
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	Bên liên quan	Phí dịch vụ	185.955.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức	Công ty con	Phí dịch vụ	70.000.000	70.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	36.000.000	36.411.479
Công ty Cổ phần Thuduc House Wood Trading	Công ty con	Mua hàng	-	16.567.217.046
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Bên liên quan	Phí dịch vụ	-	353.010.338
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	Mua hàng	-	720.000
			32.012.169.238	43.747.573.101

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

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

Các khoản phải trả với các bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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
Vay ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phong Phú Daewon – Thủ Đức	Công ty liên kết	Vay	20.401.750.000	20.401.750.000	
Phải trả ngắn hạn khác					
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty con	Tạm mượn vốn	10.700.000.000	-	
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	Tạm mượn vốn	548.747.500	548.747.500	
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Thu thuê đất	107.186.257	-	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Thu hộ	-	984.988.521	
TỔNG CỘNG			11.355.933.757	1.533.736.021	
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 TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Ký quỹ	13.700.000	13.700.000	
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Ký quỹ	-	13.200.000	
TỔNG CỘNG			111.133.420	124.333.420	

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

28. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

28.1 Cam kết thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Dưới 1 năm	2.903.713.586	2.903.713.586
Từ 1 đến 5 năm	11.614.854.344	11.614.854.344
Trên 5 năm	89.045.696.011	92.268.125.453
TỔNG CỘNG	<u>103.564.263.941</u>	<u>106.786.693.383</u>

28.2 Cam kết góp vốn

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty có khoản cam kết góp vốn như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Vốn điều lệ	Cam kết góp vốn của Công ty		Vốn thực góp Số tiền	Phần vốn cam kết còn phải góp Số tiền
		Số tiền	%		
Công ty Cổ phần Lộc Phú Nhân	114.000.000.000	111.720.000.000	98	200.000.000	111.520.000.000

29. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tài sản giữ hộ	<u>22.737.627.000</u>	<u>22.737.627.000</u>

Công ty được giao tiếp nhận và quản lý một số tài sản được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước tại Dự án Chợ đầu mối phía đông thành phố ("Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức") theo Quyết định Số 4363/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2008 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc quyết toán vốn đầu tư các hạng mục sử dụng nguồn vốn ngân sách Nhà nước của dự án Chợ đầu mối phía đông thành phố.

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngoại tệ - USD	<u>986.322,25</u>	<u>165,25</u>

