

**Công ty Cổ phần Ngoại thương và
Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 32

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0300590663, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993 và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKTPHCM") với mã giao dịch là FDC theo Giấy phép Niêm yết số 176/QĐ-SDGHCM do SGDCKTPHCM cấp ngày 25 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 28 Đường Phùng Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Phó Chủ tịch
Ông Quan Minh Tuấn	Thành viên
Ông Trần Bảo Toàn	Thành viên
Ông Vũ Đình Khoa	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Trần Lệ Gia Uyên	Trưởng ban
Bà Phạm Thụy Như Quỳnh	Thành viên
Bà Tạ Xuân Hương	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Quan Minh Tuấn	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 Quan Minh Tuấn.

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 Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 năm 2020.

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:



Quan Minh Tuấn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

Số tham chiếu: 61438894/21987408-LR

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

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 32, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc soát xét 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		330.528.266.942	332.724.834.185
110	I. Tiền	4	1.020.572.173	475.085.256
111	1. Tiền		1.020.572.173	475.085.256
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn	5	302.700.650.735	303.579.892.149
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	217.838.540.795	218.213.388.750
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	1.306.515.250	1.432.459.610
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	1.100.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	5.3	91.485.944.690	90.764.393.789
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 5.4	(7.930.350.000)	(7.930.350.000)
150	III. Tài sản ngắn hạn khác		26.807.044.034	28.669.856.780
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	11	24.257.629.884	24.828.536.310
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	11	2.549.414.150	3.841.320.470
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		499.612.670.225	491.342.865.951
210	I. Phải thu dài hạn		5.000.000	5.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác		5.000.000	5.000.000
220	II. Tài sản cố định		130.421.817	145.008.369
221	1. Tài sản cố định hữu hình	6	130.421.817	145.008.369
222	Nguyên giá		2.187.482.982	2.187.482.982
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.057.061.165)	(2.042.474.613)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		278.572.525	278.572.525
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(278.572.525)	(278.572.525)
230	III. Bất động sản đầu tư	7	2.910.104.754	3.012.213.690
231	1. Nguyên giá		26.001.367.597	26.001.367.597
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(23.091.262.843)	(22.989.153.907)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		212.185.047.276	208.620.171.492
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	8	212.185.047.276	208.620.171.492
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	9	284.280.145.863	279.321.684.760
251	1. Đầu tư vào công ty con		332.441.440.000	332.441.440.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		450.000.000	450.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(48.611.294.137)	(53.569.755.240)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		101.950.515	238.787.640
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		75.301.715	213.013.040
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	24.3	26.648.800	25.774.600
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		830.140.937.167	824.067.700.136

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		173.671.330.061	172.281.986.312
310	I. Nợ ngắn hạn		172.042.098.561	171.699.746.124
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	10	1.283.596.521	791.713.167
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-	76.058.388
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11	34.590.309	84.590.564
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	12	852.521.749	1.122.960.000
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	13	74.092.388.570	75.116.587.535
320	6. Vay ngắn hạn	14	22.395.521.079	22.949.373.494
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	15	66.700.001.008	64.564.583.651
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	16	6.683.479.325	6.993.879.325
330	II. Nợ dài hạn		1.629.231.500	582.240.188
337	1. Phải trả dài hạn khác	13	1.495.987.500	453.367.188
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	15	133.244.000	128.873.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	17	656.469.607.106	651.785.713.824
410	I. Vốn chủ sở hữu		656.469.607.106	651.785.713.824
411	1. Vốn cổ phần		386.299.880.000	386.299.880.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		386.299.880.000	386.299.880.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		251.697.570.000	251.697.570.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		18.472.157.106	13.788.263.824
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũ lũy kế) đến cuối kỳ trước		13.788.263.824	(62.956.330.311)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		4.683.893.282	76.744.594.135
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		830.140.937.167	824.067.700.136



Phạm Thị Oanh
Người lập



Nguyễn Ngọc Sơn
Kế toán trưởng




Quan Minh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
10	1. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	18.1	8.780.066.749	9.971.374.431
11	2. Giá vốn dịch vụ cung cấp	19, 23	(2.654.818.938)	(2.914.528.845)
20	3. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		6.125.247.811	7.056.845.586
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	18.2	230.695.563	65.704.247.449
22	5. Chi phí tài chính	20	3.807.386.756	3.074.483.963
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	20	(1.150.362.610)	(52.542.280)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	21	(4.232.062.457)	(4.059.345.733)
30	7. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		5.931.267.673	71.776.231.265
31	8. Thu nhập khác	22	43.657.729	436.264.708
32	9. Chi phí khác	22	-	(2.080.457.765)
40	10. Lợi nhuận (lỗ) khác		43.657.729	(1.644.193.057)
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		5.974.925.402	70.132.038.208
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.1	(1.291.906.320)	(666.101.307)
52	13. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	24.3	874.200	(15.997.250)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		4.683.893.282	69.449.939.651



Phạm Thị Oanh
Người lập



Nguyễn Ngọc Sơn
Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		5.974.925.402	70.132.038.208
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	6, 7	116.695.488	121.904.878
03	Hoàn nhập dự phòng		(4.954.090.103)	(3.209.315.634)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		551.575	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(230.695.563)	(65.702.093.792)
06	Chi phí lãi vay		1.150.362.610	52.542.280
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.057.749.409	1.395.075.940
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		478.532.411	(35.951.909.755)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.429.458.427)	-
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		99.239.376	(31.940.863.484)
12	Giảm chi phí trả trước		137.711.325	86.646.548
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.135.794.179)	(52.542.280)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(5.502.356.935)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(310.400.000)	(709.463.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(102.420.085)	(72.675.412.966)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
24	Tiền thu hồi cho vay		1.100.000.000	900.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	47.500.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và tiền gửi		102.310.992	5.432.203.514
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.202.310.992	53.832.203.514

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 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	14	26.392.636.536	3.457.507.903
34	Tiền trả nợ gốc vay	14	(26.946.488.951)	(3.509.370.431)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(553.852.415)	(51.862.528)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		546.038.492	(18.895.071.980)
60	Tiền đầu kỳ		475.085.256	20.603.314.641
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(551.575)	-
70	Tiền cuối kỳ	4	1.020.572.173	1.708.242.661



Phạm Thị Oanh
Người lập



Nguyễn Ngọc Sơn
Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0300590663, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993 và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKTPHCM") với mã giao dịch là FDC theo Giấy phép Niêm yết số 176/QĐ-SDGHCM do SGDCKTPHCM cấp ngày 25 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 là 30 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 33).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 9.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại 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 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") để ngày 28 tháng 8 năm 2020.

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 ("VND"), phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong 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

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

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 chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.3 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí để có quyền sử dụng đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho 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 của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

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

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

3.4 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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 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 suốt thời gian cho thuê.

3.6 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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.7 Khấu hao

Khấu hao tài sản cố định hữu 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 năm
Máy móc thiết bị	3 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm

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

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

3.8 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.

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

Nhà cửa và vật kiến trúc 15 - 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 năm 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 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 năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.11 Các khoản đầu tư

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dự dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 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.

3.14 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.

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.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm khoản lãi từ giao dịch mua 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 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 khen thưởng và phúc lợi

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

3.17 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 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.

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

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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 chúng cho mục đích lập 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 doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 doanh nghiệp 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 hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng 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 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 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 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 hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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

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

3.19 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 cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	98.306.253	69.180.220
Tiền gửi ngân hàng	922.265.920	405.905.036
TỔNG CỘNG	1.020.572.173	475.085.256

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương (*)	213.750.000.000	213.750.000.000
Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Quận 2	3.639.250.000	3.639.250.000
Phải thu khách hàng khác	449.290.795	824.138.750
TỔNG CỘNG	217.838.540.795	218.213.388.750
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.639.250.000)	(3.639.250.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	214.199.290.795	214.574.138.750
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 25)</i>	<i>213.750.000.000</i>	<i>213.750.000.000</i>
<i>Phải thu bên khác</i>	<i>4.088.540.795</i>	<i>4.463.388.750</i>

(*) Đây là khoản phải thu còn lại phát sinh từ việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức theo Hợp đồng số 11305/2019/HĐCNVG vào ngày 31 tháng 5 năm 2019. Như được trình bày tại Thuyết minh số 14, Công ty đã sử dụng khoản phải thu này để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

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

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN (tiếp theo)

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty Luật TNHH-MTV Công Hùng và Cộng sự	1.250.000.000	1.250.000.000
Trả trước cho các bên khác	<u>56.515.250</u>	<u>182.459.610</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.306.515.250</u>	<u>1.432.459.610</u>

5.3 Phải thu ngắn hạn khác

	VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Cho mượn	51.450.000.000	-	41.550.000.000	-
Ứng trước cho đối tác kinh doanh (*)	28.250.000.000	(3.650.000.000)	28.211.249.000	(3.650.000.000)
Chi trả hộ	5.290.000.000	-	16.093.821.559	-
Các khoản khác	<u>6.495.944.690</u>	<u>(641.100.000)</u>	<u>4.909.323.230</u>	<u>(641.100.000)</u>
TỔNG CỘNG	<u>91.485.944.690</u>	<u>(4.291.100.000)</u>	<u>90.764.393.789</u>	<u>(4.291.100.000)</u>

Trong đó:

Phải thu bên liên quan

(Thuyết minh số 25)	81.340.000.000	-	57.683.054.891	-
Phải thu bên khác	<u>10.145.944.690</u>	<u>(4.291.100.000)</u>	<u>33.081.338.898</u>	<u>(4.291.100.000)</u>

(*) Bao gồm trong số cuối kỳ là khoản ứng trước cho Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế với số tiền là 24.600.000.000 VND nhằm hợp tác kinh doanh trong hoạt động nhập khẩu, sản xuất hàng may sẵn theo Hợp đồng Số 0106/HĐHTKD/SHQT_FDC ngày 1 tháng 6 năm 2020.

5.4 Nợ xấu

	VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Quận 2	3.639.250.000	(3.639.250.000)	3.639.250.000	(3.639.250.000)
Công ty Xây dựng Tuần Châu	2.150.000.000	(2.150.000.000)	2.150.000.000	(2.150.000.000)
Công ty Liên doanh Phát triển Du lịch Quốc tế	1.500.000.000	(1.500.000.000)	1.500.000.000	(1.500.000.000)
Phượng Hoàng	641.100.000	(641.100.000)	641.100.000	(641.100.000)
Khác				
TỔNG CỘNG	<u>7.930.350.000</u>	<u>(7.930.350.000)</u>	<u>7.930.350.000</u>	<u>(7.930.350.000)</u>

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

6. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND			
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 30 tháng 6 năm 2020	371.369.520	957.820.513	858.292.949	2.187.482.982
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	914.865.513	858.292.949	1.773.158.462
Giá trị khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(254.997.823)	(929.183.841)	(858.292.949)	(2.042.474.613)
Khấu hao trong kỳ	(7.427.388)	(7.159.164)	-	(14.586.552)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	(262.425.211)	(936.343.005)	(858.292.949)	(2.057.061.165)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	116.371.697	28.636.672	-	145.008.369
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	108.944.309	21.477.508	-	130.421.817

7. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
Nguyên giá	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 30 tháng 6 năm 2020	26.001.367.597
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	20.895.920.712
Giá trị hao mòn lũy kế	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(22.989.153.907)
Hao mòn trong kỳ	(102.108.936)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	(23.091.262.843)
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	3.012.213.690
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	2.910.104.754

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2020. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, 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.

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

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dự án khu dân cư Cần Giờ	108.512.666.837	107.854.833.509
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	102.070.623.117	99.824.002.802
Dự án khác	1.601.757.322	941.335.181
TỔNG CỘNG	<u>212.185.047.276</u>	<u>208.620.171.492</u>

9. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 9.1)	332.441.440.000	332.441.440.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 9.2)	450.000.000	450.000.000
TỔNG CỘNG	<u>332.891.440.000</u>	<u>332.891.440.000</u>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 9.3)	(48.611.294.137)	(53.569.755.240)
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>284.280.145.863</u>	<u>279.321.684.760</u>

9.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty TNHH Thông Đức ("Thông Đức") (i)	223.300.000.000	99,47	223.300.000.000	99,47
Công ty TNHH MTV Thương mại Bách Kinh ("Bách Kinh") (ii)	109.141.440.000	100	109.141.440.000	100
TỔNG CỘNG	<u>332.441.440.000</u>		<u>332.441.440.000</u>	
Dự phòng đầu tư vào công ty con	(48.161.294.137)		(53.119.755.240)	
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>284.280.145.863</u>		<u>279.321.684.760</u>	

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

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

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

9.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

(ii) Bách Kinh là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh Doanh ("GCNĐKKD") số 0311561777 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 2 năm 2012 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Bách Kinh có trụ sở chính đăng ký tại 28 Phùng Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của Bách Kinh là sản xuất bao bì, sản phẩm từ nhựa và vật liệu xây dựng.

9.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
	Vốn đầu tư	Vốn đầu tư
	VND	VND
Công ty Cổ phần Vinashin	450.000.000	450.000.000
Dự phòng đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(450.000.000)	(450.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	-	-

9.3 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	VND	VND
Vào ngày 31 tháng 12	53.569.755.240	62.834.647.452
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(4.958.461.103)	(3.129.329.384)
Vào ngày 30 tháng 6	<u>48.611.294.137</u>	<u>59.705.318.068</u>

9.3.2 Chi tiết dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Vốn góp chủ sở hữu VND	Lỗi lũy kế VND	Tổng cộng VND	Dự phòng VND
Công ty con					
Bách Kinh	100	80.000.000.000	(48.161.294.137)	31.838.705.863	(48.161.294.137)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác					
Công ty Cổ phần Vinashin					(450.000.000)
TỔNG CỘNG					<u>(48.611.294.137)</u>

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

10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty TNHH Lucky Union Foods	1.235.674.521	743.791.167
Khác	47.922.000	47.922.000
TỔNG CỘNG	<u>1.283.596.521</u>	<u>791.713.167</u>

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	24.828.536.310	-	(570.906.426)	24.257.629.884
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.841.320.470	-	(1.291.906.320)	2.549.414.150
TỔNG CỘNG	<u>28.669.856.780</u>	<u>-</u>	<u>(1.862.812.746)</u>	<u>26.807.044.034</u>
Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	84.590.564	254.368.608	(304.368.863)	34.590.309
Thuế khác	-	37.103.186	(37.103.186)	-
TỔNG CỘNG	<u>84.590.564</u>	<u>291.471.794</u>	<u>(341.472.049)</u>	<u>34.590.309</u>

12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí thuê đất	610.901.776	-
Lương tháng 13	227.051.542	462.960.000
Phí phạt hủy hợp đồng	-	480.000.000
Khác	14.568.431	180.000.000
TỔNG CỘNG	<u>852.521.749</u>	<u>1.122.960.000</u>

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

13. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn		
Tiền đặt cọc của khách hàng mua dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	55.723.147.276	55.723.147.276
Nhận ứng trước cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	16.102.693.841	15.741.697.176
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng	1.506.991.400	2.817.170.975
Cổ tức phải trả	710.464.723	710.464.723
Khác	49.091.330	124.107.385
TỔNG CỘNG	74.092.388.570	75.116.587.535
Dài hạn		
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng	1.495.987.500	453.367.188
TỔNG CỘNG	75.588.376.070	75.569.954.723

14. VAY NGẮN HẠN

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
Vay ngân hàng	22.949.373.494	26.392.636.536	(26.946.488.951)	22.395.521.079

Công ty thực hiện các khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - chi nhánh Gia Định nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Khoản vay 1	19.400.000.000	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	10,07 - 10,57	5.020.396 cổ phiếu Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức ("TDH") thuộc sở hữu của cán bộ công nhân viên TDH; Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh số 15/HDHTKD với Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh Doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức; Khoản phải thu hình thành từ Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 11305/2019/HĐCNVG vào ngày 31 tháng 5 năm 2019 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Dệt May Liên Phương (Thuyết minh số 5.1).
Khoản vay 2	2.995.521.079	Ngày 24 tháng 9 năm 2020	9,50	Bảo lãnh của TDH, công ty mẹ của Công ty.
TỔNG CỘNG	22.395.521.079			

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

15. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn		
Tiền lãi phải trả ước tính cho khách hàng mua dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	66.700.001.008	64.564.583.651
Dài hạn		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	133.244.000	128.873.000

16. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Vào ngày 1 tháng 1	6.993.879.325	8.091.971.325
Tăng trong kỳ	2.000.000	-
Giảm trong kỳ	(312.400.000)	(709.463.000)
Vào ngày 30 tháng 6	6.683.479.325	7.382.508.325

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND			
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Lỗi lũy kế)	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019				
Ngày 1 tháng 1 năm 2019	386.299.880.000	251.697.570.000	(62.956.330.311)	575.041.119.689
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	69.449.939.651	69.449.939.651
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	386.299.880.000	251.697.570.000	6.493.609.340	644.491.059.340
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020				
Ngày 1 tháng 1 năm 2020	386.299.880.000	251.697.570.000	13.788.263.824	651.785.713.824
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	4.683.893.282	4.683.893.282
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	386.299.880.000	251.697.570.000	18.472.157.106	656.469.607.106

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

17.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Vốn cổ phần đã phát hành		
Ngày 31 tháng 12 và ngày 30 tháng 6	<u>386.299.880.000</u>	<u>386.299.880.000</u>

17.3 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Cổ phiếu đăng ký phát hành	38.629.988	38.629.988
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	38.629.988	38.629.988
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	38.629.988	38.629.988
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng trên một cổ phiếu.		

18. DOANH THU

18.1 Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Doanh thu cho thuê văn phòng	8.716.499.259	9.917.565.716
Doanh thu khác	63.567.490	53.808.715
TỔNG CỘNG	<u>8.780.066.749</u>	<u>9.971.374.431</u>

18.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	230.695.563	152.093.792
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	65.550.000.000
Khác	-	2.153.657
TỔNG CỘNG	<u>230.695.563</u>	<u>65.704.247.449</u>

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

19. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
		VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	<u>2.654.818.938</u>	<u>2.914.528.845</u>

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
		VND
Lãi vay	1.150.362.610	52.542.280
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(4.958.461.103)	(3.129.329.384)
Khác	711.737	2.303.141
TỔNG CỘNG	<u>(3.807.386.756)</u>	<u>(3.074.483.963)</u>

21. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
		VND
Chi phí lương nhân viên	3.533.692.302	3.353.732.733
Chi phí dịch vụ mua ngoài	311.532.595	334.216.870
Chi phí khấu hao (<i>Thuyết minh số 6</i>)	14.586.552	19.795.942
Chi phí khác	372.251.008	351.600.188
TỔNG CỘNG	<u>4.232.062.457</u>	<u>4.059.345.733</u>

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

22. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
		VND
Thu nhập khác	43.657.729	436.264.708
Thu tiền đền bù đặt cọc	-	348.675.000
Khác	43.657.729	87.589.708
Chi phí khác	-	(2.080.457.765)
Xóa sổ khoản ứng trước nhà cung cấp	-	(1.126.000.000)
Chi phí phạt	-	(948.437.710)
Khác	-	(6.020.055)
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	43.657.729	(1.644.193.057)

23. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
		VND
Chi phí nhân viên	3.885.223.817	3.730.428.372
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.512.711.082	2.713.953.034
Chi phí khấu hao (<i>Thuyết minh số 6 và 7</i>)	116.695.488	121.904.878
Chi phí khác	372.251.008	407.588.294
TỔNG CỘNG	6.886.881.395	6.973.874.578

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

24.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
		VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.291.906.320	666.101.307
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(874.200)	15.997.250
TỔNG CỘNG	1.291.032.120	682.098.557

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

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.974.925.402	70.132.038.208
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	1.194.985.080	14.026.407.642
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	96.047.040	542.892.929
Lỗi thuế kỳ trước chuyển sang	-	(13.887.202.014)
Chi phí thuế TNDN	1.291.032.120	682.098.557

24.2 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 riêng giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu 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.

24.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Dự phòng trợ cấp thời việc	26.648.800	25.774.600	874.200	(15.997.250)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.648.800	25.774.600		
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			874.200	(15.997.250)

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

25. 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 công ty. Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Công ty mẹ	Ứng trước tiền	44.000.000.000	-
		Hoàn trả tiền	44.000.000.000	-
		Thu tiền cho mượn	2.000.000.000	12.300.000.000
		Cho mượn	-	23.000.000.000
		Trả tiền đi mượn	-	21.500.000.000
		Đi mượn	-	20.000.000.000
Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý	Công ty con gián tiếp	Cho mượn	11.900.000.000	27.850.000.000
		Thu tiền cho mượn	10.803.821.559	800.000.000
		Thu tiền cho vay	1.100.000.000	900.000.000
		Lãi cho vay	11.416.666	44.133.333
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Chuyển tiền theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	25.000.000.000	-
		Thu hồi từ thanh lý HĐHTKD	25.000.000.000	-
Công ty TNHH Song Hồ Quốc tế	Công ty cùng tập đoàn	Chuyển tiền theo HĐHTKD	24.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Dệt May Liên Phương	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Chuyển nhượng vốn đầu tư	-	261.250.000.000

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Lương và các thu nhập khác	<u>1.686.777.778</u>	<u>1.658.672.222</u>

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kết toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần Dệt May Liên Phương	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Chuyển nhượng vốn đầu tư	<u>213.750.000.000</u>	<u>213.750.000.000</u>
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý	Công ty con gián tiếp	Cho vay	<u>-</u>	<u>1.100.000.000</u>
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý	Công ty con gián tiếp	Cho mượn	48.950.000.000	37.050.000.000
		Chi trả hộ công nợ	5.290.000.000	16.093.821.559
		Lãi cho vay	-	39.233.332
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế	Công ty cùng tập đoàn	Chuyển tiền theo HĐHTKD	24.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Công ty mẹ	Cho mượn	2.500.000.000	4.500.000.000
TỔNG CỘNG			<u>81.340.000.000</u>	<u>57.683.054.891</u>

26. CÁC CAM KẾT

Công ty là bên đi thuê

Công ty hiện đang thuê văn phòng và thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đến 1 năm	1.290.011.160	1.290.011.160
Từ 1 đến 5 năm	5.160.044.640	5.160.044.640
Trên 5 năm	6.896.371.980	7.541.377.560
TỔNG CỘNG	<u>13.346.427.780</u>	<u>13.991.433.360</u>

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

26. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Công ty là bên cho thuê

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Đến 1 năm	4.237.768.499	11.888.957.231
Từ 1 đến 5 năm	6.120.822.580	6.100.500.779
TỔNG CỘNG	<u>10.358.591.079</u>	<u>17.989.458.010</u>

Cam kết liên quan chi phí đầu tư lớn

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có khoản cam kết theo hợp đồng liên quan đến việc tư vấn thiết kế phục vụ dự án như sau:

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Cao ốc văn phòng 28 Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	<u>82.316.252.000</u>	-

27. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	740.000.000	740.000.000
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	678	704

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

28. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 14808/NQ-HĐQT-2020 ngày 5 tháng 8 năm 2020, Hội đồng Quản trị đã thống nhất thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Thông Đức, công ty con của Công ty. Theo đó, vào ngày 6 tháng 8 năm 2020, Công ty đã ký Hợp đồng Chuyển nhượng số 1142/HĐNT-CNVG với các đối tác bên thứ ba. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục để hoàn tất giao dịch này.

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



Phạm Thị Oanh
Người lập



Nguyễn Ngọc Sơn
Kế toán trưởng



Quản Minh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2020