

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 64

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất là lần thứ 21 vào ngày 30 tháng 8 năm 2019 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 Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2020
Ông Đinh Thành Lê	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2020
Ông Trần Đức Sinh	Thành viên	từ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2020
Ông Lê Thanh Liêm	Thành viên	từ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2020

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	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Khắc Sơn	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 6 tháng 5 năm 2020

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 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.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

Số tham chiếu: 61121099/22012318/LR-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 64, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 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



Lê Vũ Trường
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1588-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.635.997.033.020	2.469.818.507.760
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	68.181.861.899	90.860.840.137
111	1. Tiền		64.181.861.899	89.360.840.137
112	2. Các khoản tương đương tiền		4.000.000.000	1.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		18.940.199.200	152.713.855.800
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	41.743.720.507	50.337.220.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.2	(30.303.521.307)	(34.623.364.707)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.3	7.500.000.000	137.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.101.257.392.075	1.014.308.966.372
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	428.685.363.325	691.578.915.208
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	247.255.402.809	35.330.459.920
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7.3	175.000.000.000	6.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7.4	278.549.491.246	304.736.965.046
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 7.2, 7.4	(28.232.865.305)	(23.337.373.802)
140	IV. Hàng tồn kho	8	1.282.112.838.799	1.037.287.328.361
141	1. Hàng tồn kho		1.282.112.838.799	1.037.287.328.361
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		165.504.741.047	174.647.517.090
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	877.876.796	13.545.534.098
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	96.404.765.332	91.589.782.083
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	68.222.098.919	69.512.200.909

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.527.452.433.020	2.857.564.765.444
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		706.718.692.834	683.220.531.535
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	20.000.000	20.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	7.4	706.698.692.834	683.200.531.535
220	II. Tài sản cố định		462.233.873.520	476.276.735.974
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	291.818.089.679	302.792.460.876
222	Nguyên giá		481.099.485.354	481.126.356.702
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(189.281.395.675)	(178.333.895.826)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	10	55.921.520.099	58.463.407.379
225	Nguyên giá		76.919.719.342	76.919.719.342
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(20.998.199.243)	(18.456.311.963)
227	3. Tài sản cố định vô hình	11	114.494.263.742	115.020.867.719
228	Nguyên giá		133.505.285.512	133.440.285.512
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(19.011.021.770)	(18.419.417.793)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	89.743.513.056	91.907.154.834
231	1. Nguyên giá		133.044.597.722	133.044.597.722
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(43.301.084.666)	(41.137.442.888)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		923.697.115.089	920.132.239.305
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13	923.602.226.452	920.037.350.668
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		94.888.637	94.888.637
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	299.395.506.284	637.604.055.980
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		262.615.649.684	331.307.683.760
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		37.229.856.600	306.746.372.220
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(450.000.000)	(450.000.000)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		45.663.732.237	48.424.047.816
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	36.087.832.270	37.059.779.664
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	3.200.387.206	4.586.654.166
269	3. Lợi thế thương mại	16	6.375.512.761	6.777.613.986
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.163.449.466.040	5.327.383.273.204

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.634.115.061.069	2.767.676.254.305
310	I. Nợ ngắn hạn		2.104.111.955.019	2.235.135.105.157
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	302.681.990.701	368.440.749.040
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	476.298.668.740	535.757.903.211
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	16.179.140.463	29.889.308.896
314	4. Phải trả người lao động		3.840.628.059	2.139.825.086
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	36.412.728.969	31.584.646.335
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		70.333.336	175.833.334
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	305.326.349.262	262.171.244.508
320	8. Vay ngắn hạn	22	865.365.224.242	918.024.945.734
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	66.700.001.008	64.564.583.651
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		31.236.890.239	22.386.065.362
330	II. Nợ dài hạn		530.003.106.050	532.541.149.148
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	6.935.705.800
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	35.194.558.195	38.236.490.003
338	3. Vay dài hạn	22	329.292.104.139	324.075.839.616
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	162.600.898.116	162.294.138.437
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		2.915.545.600	998.975.292
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.529.334.404.971	2.559.707.018.899
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	2.529.334.404.971	2.559.707.018.899
411	1. Vốn cổ phần		938.783.840.000	938.783.840.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		938.783.840.000	938.783.840.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		123.549.884.963	123.549.884.963
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		467.156.516.290	467.091.409.243
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		200.678.168.461	233.079.250.926
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		220.437.155.102	93.904.324.144
421b	- (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		(19.758.986.641)	139.174.926.782
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		799.165.995.257	797.202.633.767
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.163.449.466.040	5.327.383.273.204

Lê Ngọc Châu
Người lập

Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc


Ngày 28 tháng 8 năm 2020

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	994.703.155.948	2.447.040.894.586
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	950.921.688.445	2.396.074.285.428
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		43.781.467.503	50.966.609.158
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	60.612.058.915	91.571.082.202
22	5. Chi phí tài chính	27	52.193.855.375	33.655.596.912
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		43.497.500.763	32.321.677.617
24	6. Phần lãi trong công ty liên kết	14.1	9.940.556.867	21.470.055.737
25	7. Chi phí bán hàng	28	27.731.696.503	3.929.369.225
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	53.751.145.127	35.711.519.328
30	9. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(19.342.613.720)	90.711.261.632
31	10. Thu nhập khác	29	2.421.864.564	4.501.678.692
32	11. Chi phí khác	29	5.216.963.658	2.842.717.930
40	12. (Lỗ) lợi nhuận khác	29	(2.795.099.094)	1.658.960.762
50	13. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(22.137.712.814)	92.370.222.394
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(6.035.114.302)	249.263.464
52	15. Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	30.3	1.693.026.639	(680.318.385)
60	16. (Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		(17.795.625.151)	92.801.277.315
61	17. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		(19.758.986.641)	56.922.802.283
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.963.361.490	35.878.475.032
70	19. (Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.5	(175)	435
71	20. (Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.5	(175)	435


Lê Ngọc Châu
Người lập


Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng


Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(22.137.712.814)	92.370.222.394
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	9, 10, 11, 12, 16	17.246.332.730	16.971.443.350
03	Trích lập dự phòng		4.627.635.768	1.139.488.669
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(65.229.447.603)	(110.400.053.528)
06	Chi phí lãi vay	27	43.497.500.763	32.321.677.617
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(21.995.691.156)	32.402.778.502
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		72.362.428.410	(60.799.862.762)
10	Tăng hàng tồn kho		(38.025.510.438)	(166.534.490.791)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(98.111.498.509)	325.901.906.178
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		13.639.604.696	(17.655.148.101)
14	Tiền lãi vay đã trả		(33.887.669.875)	(34.636.186.331)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5.363.253.838)	(25.582.326.379)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.726.163.900)	(4.446.025.549)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(115.107.754.610)	48.650.644.767
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(3.629.875.784)	(11.074.738.543)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản dài hạn		31.818.182	291.818.182
23	Tiền chi cho vay		(172.903.636.600)	(65.400.000.000)
24	Tiền thu hồi từ cho vay, tất toán tiền gửi tiết kiệm		173.403.636.600	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(68.545.000.000)
26	Tiền thu hồi từ thanh lý khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		131.356.726.040	75.860.300.000
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		11.613.564.903	10.535.227.300
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		139.872.233.341	(58.332.393.061)

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	22	657.139.090.220	771.596.447.561
34	Chi trả nợ gốc vay	22	(704.582.547.189)	(699.628.707.406)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(47.443.456.969)	71.967.740.155
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(22.678.978.238)	62.285.991.861
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		90.860.840.137	185.078.396.064
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	68.181.861.899	247.364.387.925

Nau

Quan Minh Tuan



Nguyen Vu Bao Hoang
Tổng Giám đốc

Lê Ngọc Châu
Người lập

Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("Giấy CNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các Giấy CNĐKKD và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh Giấy CNĐKDN gần nhất là lần thứ 21 vào ngày 30 tháng 8 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

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

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

Số lượng công nhân viên của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 là 789 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 741).

Cơ cấu tổ chức

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

Công ty TNHH Bách Phú Thịnh ("BPT")

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 51% vốn chủ sở hữu của BPT.

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 43% vốn chủ sở hữu của FDC và nắm quyền kiểm soát FDC.

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của DAB.

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 70% vốn chủ sở hữu của TBTD.

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 75% vốn chủ sở hữu của HTD.

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của TDW.

Công ty Cổ phần Lộc Phú Nhân ("LPN")

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 98% vốn chủ sở hữu của LPN.

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của BK.

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 99% vốn chủ sở hữu của TY.

Công ty TNHH Thông Đức ("Thông Đức")

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của Thông Đức.

Công ty TNHH Quốc tế Song Hỷ ("Song Hỷ")

Công ty TNHH Quốc tế Song Hỷ ("Song Hỷ") 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 3700303566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 8 tháng 4 năm 1999 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. Song Hỷ có trụ sở chính tại Phường Lái Thiêu, Thành Phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của Song Hỷ là đầu tư, xây dựng chung cư cao tầng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 99% vốn chủ sở hữu của Song Hỷ.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn được loại trừ hoàn toàn.

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

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

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 - 50 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 6 năm
Quyền sử dụng đất	25 năm

Quyền sử dụng đất vô thời hạn không được trích hao mòn.

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

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

3.7 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 khấu hao lũy kế.

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

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

Nhà cửa	25 năm
Quyền sử dụng đất	25 năm

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

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

3.9 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

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

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

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn.

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.13 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

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

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

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

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

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

3.14 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

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

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

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

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

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

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

Dự phòng 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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 hợp nhất giữa niên độ.

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.16 Các khoản dự phòng

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

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

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

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

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

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

3.20 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 cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.21 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

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

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

3.22 Thông tin theo bộ phận

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

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

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

3.23 Các bên liên quan

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

4. GIAO DỊCH MUA TÀI SẢN VÀ CHUYỂN NHƯỢNG VỐN GÓP

4.1 Giao dịch mua tài sản

Hợp nhất Công ty TNHH Quốc tế Song Hỷ ("Song Hỷ")

Trong năm 2020, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định tạm ngưng kế hoạch chuyển nhượng phần vốn góp trong Song Hỷ. Theo đó, Song Hỷ đã được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 (*Thuyết minh số 14.2*).

Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua phần vốn góp của Song Hỷ là việc mua tài sản, không phải là hợp nhất kinh doanh. Giá phí của các giao dịch này được phân bổ cho các tài sản, nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản, nợ phải trả đó tại ngày mua. Theo đó, toàn bộ giá phí phân bổ được hạch toán vào hàng tồn kho. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Tập đoàn.

4.2 Chuyển nhượng cổ phần

Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức ("NSTĐ")

Vào ngày 6 tháng 6 năm 2020, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại NSTĐ với giá chuyển nhượng là 87.749.200.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 821/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 6 năm 2020. Theo đó, số tiền lãi 39.892.619.071 VND phát sinh từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển Phong Phú – Daewon Thủ Đức ("Phong Phú – Daewon")

Vào ngày 1 tháng 6 năm 2020, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Phong Phú – Daewon với giá chuyển nhượng là 72.716.515.620 VND. Theo đó, số tiền lãi 10.000.000.000 VND phát sinh từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	2.486.639.194	1.806.960.972
Tiền gửi ngân hàng	61.695.222.705	87.553.879.165
Các khoản tương đương tiền (*)	4.000.000.000	1.500.000.000
TỔNG CỘNG	68.181.861.899	90.860.840.137

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

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

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
		VND
Cổ phiếu niêm yết	34.543.720.507	43.137.220.507
Cổ phiếu chưa niêm yết	7.200.000.000	7.200.000.000
TỔNG CỘNG	41.743.720.507	50.337.220.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(30.303.521.307)	(34.623.364.707)
GIÁ TRỊ THUẦN	11.440.199.200	15.713.855.800

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	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
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín	5.964	38.020.000	5.964	38.020.000
TỔNG CỘNG		34.543.720.507		43.137.220.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(30.303.521.307)		(34.623.364.707)
GIÁ TRỊ THUẦN		4.240.199.200		8.513.855.800
Cổ phiếu chưa niêm yết				
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 Quốc tế Liên Phương	200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
TỔNG CỘNG		7.200.000.000		7.200.000.000

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

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

6.2 Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

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

	VND	
	<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>
Số đầu kỳ	(34.623.364.707)	(32.790.471.507)
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	(1.145.676.600)	(707.107.200)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	5.465.520.000	481.140.000
Số cuối kỳ	<u>(30.303.521.307)</u>	<u>(33.016.438.707)</u>

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

Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị thị trường VND	Dự phòng giảm giá VND
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.400.000	24.278.390.555	1.440.000.000	(22.838.390.555)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	10.227.309.952	2.762.179.200	(7.465.130.752)
TỔNG CỘNG		<u>34.505.700.507</u>	<u>4.202.179.200</u>	<u>(30.303.521.307)</u>

6.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền gửi (*)	7.500.000.000	17.000.000.000
Trái phiếu	-	120.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>7.500.000.000</u>	<u>137.000.000.000</u>

(*) Số dư này thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn trên ba tháng và hưởng lãi suất có thể áp dụng.

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU

7.1 Phải thu của khách hàng

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Dương Trần	39.309.848.953	11.593.333.333
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	19.917.690.133	19.200.531.267
Bà Phạm Thị Lý	14.000.000.000	14.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Greenteccons	8.000.000.000	207.000.000.000
Ông Trần Quang Sáng	5.504.000.000	18.504.000.000
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	242.670.480.006	242.347.086.006
Phải thu khách hàng khác	99.283.344.233	178.933.964.602
	<u>428.685.363.325</u>	<u>691.578.915.208</u>
Dài hạn		
Phải thu khách hàng khác	20.000.000	20.000.000
TỔNG CỘNG	428.705.363.325	691.598.915.208
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.673.250.000)	(4.949.250.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	419.032.113.325	686.649.665.208

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Số đầu kỳ	4.949.250.000	6.615.379.828
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	4.724.000.000	696.152.060
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	(2.113.144.000)
Số cuối kỳ	<u>9.673.250.000</u>	<u>5.198.387.888</u>

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Xây dựng Đại Lộc Phát	209.200.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Thành Phước	6.638.050.000	-
Công ty TNHH Quang Mạnh	4.581.818.182	4.581.818.182
Công ty Cổ phần Kỹ thuật – Thương mại – Dịch vụ Kỹ nghệ Việt	3.055.452.448	7.751.990.663
Công ty TNHH Xây dựng và Cơ điện Daewon	-	3.300.000.000
Trả trước cho các bên khác	23.780.082.179	19.696.651.075
TỔNG CỘNG	247.255.402.809	35.330.459.920
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(706.426.000)	(1.009.180.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	246.548.976.809	34.321.279.920

7.3 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Các khoản cho vay khác (*)	88.400.000.000	1.000.000.000
Cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 31)	86.600.000.000	5.000.000.000
TỔNG CỘNG	175.000.000.000	6.000.000.000

(*) Chi tiết các khoản cho vay khác được trình bày như sau:

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Kỳ hạn tháng	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND			
Công ty Cổ phần Cảnh Viên	87.400.000.000	Từ 5 đến 12	Từ 7 đến 9,5	Tín chấp
Bà Trần Thị Hoàng Hân	1.000.000.000	6	8	Tín chấp
TỔNG CỘNG	88.400.000.000			

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

7.4 Các khoản phải thu khác

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn		
Tạm ứng phục vụ công tác đầu tư và hoạt động kinh doanh	52.771.905.443	12.131.071.631
Phải thu về cho mượn vốn	40.796.438.839	38.780.229.559
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	53.973.068.667	57.945.617.575
Lãi cho vay	61.843.530.869	59.251.740.070
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	25.506.012.214	52.567.261.214
Về sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	3.245.736.851	3.308.712.671
Phải thu về chi hộ Chi phí Ban quản lý chung cư Trường Thọ	2.033.581.579	4.438.623.780
Phải thu về chi hộ Chi phí Ban quản lý chung cư Phước Bình	-	2.956.434.323
Phải thu về chi hộ Chi phí Ban quản lý chung cư Phước Long	-	1.913.334.434
Phải thu khác	38.379.216.784	71.443.939.789
	<u>278.549.491.246</u>	<u>304.736.965.046</u>
Dài hạn		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	686.068.659.364	663.050.733.454
Ký quỹ dài hạn	12.161.807.068	12.161.807.368
Phải thu khác	8.468.226.402	7.987.990.713
	<u>706.698.692.834</u>	<u>683.200.531.535</u>
TỔNG CỘNG	985.248.184.080	987.937.496.581
Dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi	<u>(17.853.189.305)</u>	<u>(17.378.943.802)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	967.394.994.775	970.558.552.779
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	832.599.317.777	792.785.464.249
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	152.648.866.303	195.152.032.332
<i>Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi như sau:</i>		
	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Số đầu kỳ	17.378.943.802	13.138.250.388
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	474.245.503	610.033.748
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	(335.972.222)
Số cuối kỳ	<u>17.853.189.305</u>	<u>13.412.311.914</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

7.4. Các khoản phải thu khác (tiếp theo)

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

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/sản phẩm	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	VND
Ngắn hạn			25.506.012.214	52.567.261.214	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Đầu tư dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt	Theo thỏa thuận	20.896.200.569	23.396.200.569	
Công ty TNHH Quận lý và Phát triển Nhà Quận 2	Hợp đồng hợp tác đầu tư	Theo thỏa thuận	3.650.000.000	3.650.000.000	
Công ty TNHH Thương Mại Epco	Hợp tác kinh doanh nông sản	66,7%	959.811.645	959.811.645	
Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Quốc tế Việt Nam	Hợp tác kinh doanh đầu tư chiến lược	Theo thỏa thuận	-	24.561.249.000	
Dài hạn			686.068.659.364	663.050.733.454	
Nhóm đối tác chiến lược	Hợp tác ủy thác đầu tư	Theo thỏa thuận	318.849.249.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tập phẩm Sài Gòn	Dự án nhà ở TDH Tocontap	70%	143.182.207.075	144.030.606.273	
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 Dệt may Liên Phương	Khu nhà ở và Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận 9 ("Dự án Phước Long")	74,4%	47.800.181.415	47.800.181.415	
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Hợp đồng hợp tác đầu tư	Theo thỏa thuận	1.150.000.000	1.150.000.000	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Hợp tác kinh doanh nông sản	66,67%	26.026.500.000	26.026.500.000	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 - 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, TP. HCM	45%	18.210.901.299	18.905.825.191	
Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Quốc tế Việt Nam	Hợp tác kinh doanh đầu tư chiến lược	12,5%	4.706.596.400	4.706.596.400	
TỔNG CỘNG		Theo thỏa thuận	711.574.671.578	715.617.994.668	

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

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.265.894.854.537	1.024.848.093.274
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	6.249.747.002	3.488.057.454
Công cụ dụng cụ tồn kho	4.464.625.626	4.711.704.791
Thành phẩm	4.177.910.291	4.104.620.931
Hàng hóa	1.325.701.343	134.851.911
TỔNG CỘNG	1.282.112.838.799	1.037.287.328.361

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản		
Dự án khu phức hợp Centrum Wealth, Quận 9	642.018.073.891	512.779.967.840
Dự án TESCO Bình Dương	224.984.215.263	4.495.010.097
Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội	166.697.279.903	165.770.324.893
Dự án Golden Hill, Phú Mỹ, Bà Rịa – Vũng Tàu	76.992.078.793	69.311.256.227
Trung Tâm Thương mại Phước Long 1.778 m ² , Quận 9	39.335.227.253	39.335.227.253
Chung cư TDH Trường Thọ, Quận Thủ Đức	33.778.011.492	33.778.011.492
Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ khu 3 lô 14A	17.181.518.346	17.116.484.073
Khu nhà ở Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức, Quận Thủ Đức	12.971.884.388	12.971.884.388
Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, Quận 2	10.897.911.232	10.648.114.646
Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9	10.336.774.397	10.336.774.397
Khu đất liên doanh 3,3 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	7.974.758.087	7.974.758.087
Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ khu 4 lô 16B	3.003.356.364	3.002.629.091
Khu đất liên doanh 1,8 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	1.153.498.659	1.153.498.659
Dự án khu nhà ở Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	1.020.826.832	1.020.826.832
Khu 1,3 ha Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức	795.493.248	795.493.248
Chung cư cao cấp Hiệp Phú, Quận 9	663.995.899	663.995.899
Chung cư Phước Bình (5 tầng), Quận 9	256.642.393	501.484.593
Dự án khu nhà ở 10 ha Hiệp Bình Chánh	215.040.000	215.040.000
Dự án TDH Riverview, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	188.302.731	118.170.486.574
	1.250.464.889.171	1.010.041.268.289
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp và bao bì sản xuất dở dang	15.429.965.366	14.806.824.985
TỔNG CỘNG	1.265.894.854.537	1.024.848.093.274

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

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 12.053.689.236 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019: 10.190.794.907 VND). Các khoản chi phí lãi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

9. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá						VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	295.004.275.589	158.940.912.648	23.582.930.044	2.788.892.967	809.345.454	481.126.356.702
Mua mới trong kỳ	-	-	572.727.273	-	-	572.727.273
Thanh lý	-	-	(599.598.621)	-	-	(599.598.621)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	295.004.275.589	158.940.912.648	23.556.058.696	2.788.892.967	809.345.454	481.099.485.354
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	3.068.077.338	7.603.022.685	1.266.882.736	2.434.038.421	632.800.000	15.004.821.180
Giá trị khấu hao lũy kế						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(70.018.838.122)	(94.613.887.194)	(10.456.464.089)	(2.556.469.560)	(688.236.861)	(178.333.895.826)
Khấu hao trong kỳ	(4.820.723.845)	(4.442.961.232)	(2.205.006.725)	(48.982.428)	(29.424.240)	(11.547.098.470)
Thanh lý	-	-	599.598.621	-	-	599.598.621
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	(74.839.561.967)	(99.056.848.426)	(12.061.872.193)	(2.605.451.988)	(717.661.101)	(189.281.395.675)
Giá trị còn lại						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	224.985.437.467	64.327.025.454	13.126.465.955	232.423.407	121.108.593	302.792.460.876
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	220.164.713.622	59.884.064.222	11.494.186.503	183.440.979	91.684.353	291.818.089.679

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 172.641.910.733 VND đã được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 22*).

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	VND
	<i>Máy móc và thiết bị</i>
Nguyên giá	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>76.919.719.342</u>
Giá trị khấu hao lũy kế	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(18.456.311.963)
Khấu hao trong kỳ	<u>(2.541.887.280)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>(20.998.199.243)</u>
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>58.463.407.379</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>55.921.520.099</u>

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	118.325.920.584	15.114.364.928	133.440.285.512
Mua mới trong kỳ	-	65.000.000	65.000.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>118.325.920.584</u>	<u>15.179.364.928</u>	<u>133.505.285.512</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	15.049.364.928	15.049.364.928
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(3.431.927.844)	(14.987.489.949)	(18.419.417.793)
Hao mòn trong kỳ	<u>(585.978.977)</u>	<u>(5.625.000)</u>	<u>(591.603.977)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>(4.017.906.821)</u>	<u>(14.993.114.949)</u>	<u>(19.011.021.770)</u>
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>114.893.992.740</u>	<u>126.874.979</u>	<u>115.020.867.719</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>114.308.013.763</u>	<u>186.249.979</u>	<u>114.494.263.742</u>

Các quyền sử dụng đất tại địa chỉ Số 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị còn lại 61.556.962.401 VND đã được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng (Thuyết minh số 22).

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019			
và ngày 30 tháng 6 năm 2020	95.090.052.267	37.954.545.455	133.044.597.722
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	20.895.920.712	-	20.895.920.712
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(40.631.382.282)	(506.060.606)	(41.137.442.888)
Khấu hao trong kỳ	(1.404.550.866)	(759.090.912)	(2.163.641.778)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	(42.035.933.148)	(1.265.151.518)	(43.301.084.666)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	54.458.669.985	37.448.484.849	91.907.154.834
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	53.054.119.119	36.689.393.937	89.743.513.056

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	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>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	23.831.526.001	28.914.246.364
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	7.608.621.829	17.692.261.883

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 tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

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

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

13. 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 (*)	819.929.846.013	819.272.012.685
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông (**)	102.070.623.117	99.824.002.802
Các dự án khác	1.601.757.322	941.335.181
TỔNG CỘNG	<u>923.602.226.452</u>	<u>920.037.350.668</u>

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

Vào ngày 28 tháng 2 năm 2002, Tập đoàn đã hợp tác với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn để thực hiện dự án này với tỉ lệ góp vốn của mỗi bên là 50% nhưng không thành lập pháp nhân mới.

(**) Đây là dự án xây dựng khu dân cư trên 136,9 ha tại Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Xây dựng và Kinh Doanh Nhà Phú Nhuận ("NPN") làm chủ đầu tư cùng với 14 đơn vị khác tham gia, trong đó có Tập đoàn. Tập đoàn sẽ đóng góp kinh phí để đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính khu dân cư Bình Trưng Đông và sẽ được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật nội bộ của dự án thành phần và khai thác diện tích đất tương đương 5 ha.

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

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 14.1)	262.615.649.684	331.307.683.760
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 14.2)	37.229.856.600	306.746.372.220
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 14.2)	(450.000.000)	(450.000.000)
TỔNG CỘNG	<u>299.395.506.284</u>	<u>637.604.055.980</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

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

14.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
			Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Bất động sản	Đang hoạt động	148.544.605.139	40	167.443.393.778	40
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị	Khoáng sản	Đang hoạt động	105.003.377.100	20,68	104.216.056.331	20,68
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức ("NSTĐ")	Chợ đầu mối	Đang hoạt động	-	-	48.221.662.050	49
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Tài chính - Chứng khoán	Đang hoạt động	7.358.005.945	22,49	9.260.504.339	22,49
Công ty TNHH Bảo vệ Tín Đức (*)	Dịch vụ bảo vệ	Đang hoạt động	800.000.000	40	800.000.000	40
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Than Ngọc Thành (*)	Vận tải	Đang hoạt động	600.000.000	40	600.000.000	40
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Quảng cáo	Đang hoạt động	-	-	456.405.762	24,58
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú (*)	Bất động sản	Đang hoạt động	309.661.500	20	309.661.500	20
TỔNG CỘNG			262.615.649.684		331.307.683.760	

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

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

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

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

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

VND

Giá gốc khoản đầu tư:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	277.809.822.300
Thanh lý	<u>(18.498.700.000)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>259.311.122.300</u>

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	53.497.861.460
Phần lãi từ các công ty liên kết	9.940.556.867
Cổ tức trong kỳ	(30.319.604.251)
Thanh lý	<u>(29.814.286.692)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>3.304.527.384</u>

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>331.307.683.760</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>262.615.649.684</u>

14.2 Đầu tư tài chính dài hạn 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 Dệt may Liên Phương	32.279.856.600	32.279.856.600
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	4.500.000.000	4.500.000.000
Công ty Cổ phần VinaSinh	450.000.000	450.000.000
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế (Thuyết minh số 4)	-	206.800.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Phong Phú – Deawon Thủ Đức	-	62.716.515.620
TỔNG CỘNG	37.229.856.600	306.746.372.220
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	<u>(450.000.000)</u>	<u>(450.000.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>36.779.856.600</u>	<u>306.296.372.220</u>

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

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

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

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Số đầu kỳ	(450.000.000)	(682.781.768)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	232.781.768
Số cuối kỳ	<u>(450.000.000)</u>	<u>(450.000.000)</u>

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng, môi giới	123.938.659	13.250.047.503
Khác	753.938.137	295.486.595
	<u>877.876.796</u>	<u>13.545.534.098</u>
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	24.774.437.172	24.774.437.172
Tiền thuê đất	4.016.479.000	4.078.589.500
Chi phí sửa chữa lớn	4.992.108.836	4.886.493.891
Công cụ, dụng cụ	1.769.977.703	2.649.748.073
Khác	534.829.559	670.511.028
	<u>36.087.832.270</u>	<u>37.059.779.664</u>
TỔNG CỘNG	<u>36.965.709.066</u>	<u>50.605.313.762</u>

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

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 30 tháng 6 năm 2020 9.584.736.545

Giá trị hao mòn lũy kế

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 (2.807.122.559)

Phân bổ trong kỳ (402.101.225)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 (3.209.223.784)

Giá trị còn lại

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 6.777.613.986

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 6.375.512.761

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

VND

Ngày 30 tháng 6 năm 2020 Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Công ty TNHH Xây dựng & Cơ điện Daewon	46.335.077.106	30.302.379.304
Bà Nguyễn Thị Tươi	25.880.911.044	77.997.650.000
Starlinger & Co. Gesellschaft M.B.H Co., Ltd	23.941.502.156	24.361.855.056
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	17.475.103.128	45.437.640.037
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	31.720.214.238	31.720.214.238
Phải trả các bên khác	19.469.606.779	20.761.434.155
TỔNG CỘNG	<u>302.681.990.701</u>	<u>368.440.749.040</u>

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

Ngày 30 tháng 6 năm 2020 Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà phố	470.394.506.988	533.277.440.578
Công ty TNHH Thương mại Sabina	4.471.587.500	-
Các bên khác	1.432.574.252	2.480.462.633
TỔNG CỘNG	<u>476.298.668.740</u>	<u>535.757.903.211</u>

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	91.589.782.083	44.179.201.359	(39.364.218.110)	96.404.765.332
Thuế giá trị gia tăng phải thu	64.905.966.063	-	(15.155.493)	64.890.810.570
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.389.918.616	46.077.439	(1.358.965.194)	3.077.030.861
Các thuế khác	216.316.230	407.767.079	(369.825.821)	254.257.488
TỔNG CỘNG	161.101.982.992	44.633.045.877	(41.108.164.618)	164.626.864.251
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.908.376.109	3.833.846.288	(16.432.614.321)	13.309.608.076
Thuế giá trị gia tăng	2.499.587.146	14.349.248.207	(15.281.014.829)	1.567.820.524
Thuế thu nhập cá nhân	1.278.388.146	2.132.964.366	(3.301.586.276)	109.766.236
Các thuế khác	202.957.495	1.878.205.464	(889.217.332)	1.191.945.627
TỔNG CỘNG	29.889.308.896	22.194.264.325	(35.904.432.758)	16.179.140.463

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí xây dựng dự án Citrine và TDH Riverview	21.875.749.354	16.110.898.986
Chi phí hạ tầng kỹ thuật khu Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Lương tháng 13	776.974.610	1.851.307.508
Chi phí khác	1.171.417.274	1.033.852.110
TỔNG CỘNG	36.412.728.969	31.584.646.335

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

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	305.326.349.262	262.171.244.508
Thu hộ tiền bán đất dự án Tocontap	143.313.617.061	143.313.617.061
Đặt cọc khách hàng mua dự án Bình Trưng Đông	55.723.147.276	55.723.147.276
Mượn vốn	37.637.109.000	7.683.166.893
Phải trả lãi vay	16.486.404.902	5.143.852.460
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	16.102.693.841	15.741.697.176
Phải trả cho Ban quản lý chung cư TDH Citrine	7.950.886.454	3.874.896.740
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.825.127.900	7.748.770.245
Phải trả cho các trái chủ	6.394.800.000	6.394.800.000
Phải trả cho Ban quản lý chung cư TDH Riverview	5.938.280.734	3.458.994.037
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.830.732.870	2.830.732.870
Phải trả cổ tức	2.042.825.723	2.042.825.723
Phải trả cho Ban quản lý chung cư TDH Trường Thọ	61.670.155	2.291.721.074
Phải trả cho Ban quản lý chung cư TDH Phước Long	20.531.921	1.605.542.952
Phải trả cho Ban quản lý chung cư TDH Phước Bình	-	1.572.776.643
Khác	4.998.521.425	2.744.703.358
Dài hạn	35.194.558.195	38.236.490.003
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 ký quỹ, ký cược dài hạn	4.543.721.514	3.598.534.622
Nhận góp vốn dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án TDH Bình Chiểu	2.720.000.000	6.622.033.700
Khác	372.050.556	457.135.556
TỔNG CỘNG	340.520.907.457	300.407.734.511
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>302.920.907.457</i>	<i>293.235.226.091</i>
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>37.600.000.000</i>	<i>7.172.508.420</i>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phần loại lại	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
					VND
Ngắn hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh 22.1)	667.423.187.923	535.917.454.864	(547.935.457.344)	-	655.405.185.443
Vay dài hạn và thuế tài chính đến hạn trả (Thuyết minh 22.2, 22.3)	193.050.007.811	-	(104.881.719.012)	76.390.000.000	164.558.288.799
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 22.4)	30.401.750.000	-	-	-	30.401.750.000
Vay các cá nhân (Thuyết minh số 22.5)	27.150.000.000	17.000.000.000	(29.150.000.000)	-	15.000.000.000
	918.024.945.734	552.917.454.864	(681.967.176.356)	76.390.000.000	865.365.224.242
Dài hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh 22.2)	324.075.839.616	104.221.635.356	(22.615.370.833)	(76.390.000.000)	329.292.104.139
TỔNG CỘNG	1.242.100.785.350	657.139.090.220	(704.582.547.189)	-	1.194.657.328.381

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

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

22.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	259.058.140.768	9	Từ ngày 21 tháng 7 năm 2020 đến ngày 31 tháng 3 năm 2021	Từ 9,2 đến 11	Quyền sử dụng đất của mười tám (18) thửa đất tại Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; Quyền sử dụng đất của ba (3) thửa đất tại Phường Bình An, Quận 2, TP. HCM; Bất động sản đầu tư tọa lạc tại Phường 6, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín	174.024.987.100	6	Từ ngày 12 tháng 8 năm 2020 đến ngày 30 tháng 6 năm 2021	9	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, TP. HCM

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

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

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

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Hình thức đảm bảo
	VND	Kỳ hạn Tháng			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	139.986.284.426	9	Từ ngày 18 tháng 11 năm 2020 đến ngày 26 tháng 3 năm 2021	Từ 8,8 đến 8,9	Quyền sử dụng đất của hai (2) thửa đất tại Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; Quyền sử dụng đất tại Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, TP. HCM; Quyền sử dụng đất tại Phường Phước Long B, Quận 9, TP. HCM; Quyền sử dụng đất tại Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức TP. HCM; Tài sản gắn liền với đất tại 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, Quận Thủ Đức, TP. HCM; Mười một (11) thửa đất tại Phường Bình An, Quận 2, TP. HCM; Nhà xưởng, văn phòng gắn liền với quyền sử dụng đất 2.021 m ² tại Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP. HCM
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Kỳ Đồng	48.010.000.000	6	Từ ngày 17 tháng 12 năm 2020 đến ngày 19 tháng 12 năm 2020	8	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 37, phường An Phú, Quận 2, TP. HCM
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Sài Gòn	34.325.773.149	8	Từ ngày 30 tháng 9 năm 2020 đến ngày 28 tháng 2 năm 2021	9	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
TỔNG CỘNG	655.405.185.443				

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

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

22.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND	Tháng			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín	282.200.000.000	120	Từ ngày 31 tháng 12 năm 2020 đến ngày 16 tháng 12 năm 2024	Từ 10,5 đến 11,5	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.
<i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả	123.050.000.000				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	61.268.333.337	48	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2020 đến ngày 26 tháng 12 năm 2022	Từ 11 đến 11,7	Mười tám (18) thửa đất tại Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; Bất động sản tại Phường Bình An, Quận 2, TP. HCM; Bất động sản đầu tư tại Phường 6, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng.
<i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả	34.628.333.337				

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

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

22.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6	Kỳ	Ngày	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	năm 2020	hạn	đáo hạn	%/ năm	
	VND	Tháng			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương - Chi nhánh Gia Định Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	137.252.104.153	36	Ngày 5 tháng 8 năm 2022	8,6	Toàn bộ tài sản và quyền tài sản của dự án Khu phức hợp Bách Phú Thịnh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hùng Vương	6.949.999.986	58	Từ ngày 30 tháng 9 năm đến 11,7 2020 đến ngày 12 tháng 7 năm 2021	Từ 11	Quyền sử dụng của hai (2) thửa đất tại Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; Quyền sử dụng đất tại Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, TP. HCM; Quyền sử dụng đất tại Phường Phước Long B, Quận 9, TP. HCM; Quyền sử dụng đất tại Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức TP. HCM; Tài sản gắn liền với đất tại khu Thương mại Dịch vụ Lò A, Lò 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; Quyền sử dụng đất của mười một (11) thửa đất tại Phường Bình An, Quận 2, TP. HCM; và Nhà xưởng, văn phòng gắn liền với quyền sử dụng đất tại Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP. HCM.

Trong đó:
Vay dài hạn đến hạn trả 700.000.000
TỔNG CỘNG **487.670.437.476**

Trong đó:
Vay dài hạn đến hạn trả 158.378.333.337
Vay dài hạn 329.292.104.139

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

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

22.3 *Nợ thuê tài chính*

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

	<i>VND</i>		
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>		
	<i>Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu</i>	<i>Lãi thuê tài chính</i>	<i>Nợ gốc</i>
Từ 1 năm trở xuống	6.420.151.353	240.195.891	6.179.955.462

22.4 *Khoản vay các bên liên quan*

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
	<i>VND</i>	<i>Tháng</i>		<i>%/ năm</i>
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phong Phú Daewon - Thủ Đức	20.401.750.000	12	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Không
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	10.000.000.000	12	Ngày 30 tháng 1 năm 2021	9,0
TỔNG CỘNG	30.401.750.000			

22.5 *Khoản vay các cá nhân*

Khoản vay cá nhân thể hiện các khoản vay tín chấp từ nhân viên của Tập đoàn, với ngày đáo hạn từ 30 tháng 9 năm 2020 đến ngày 9 tháng 4 năm 2021 và với lãi suất từ 12%/năm đến 15%/năm nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Tập đoàn.

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
						VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	816.349.270.000	245.984.454.963	490.547.912.180	165.510.092.265	757.886.765.679	2.476.278.495.087
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	56.922.802.283	35.878.475.032	92.801.277.315
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(13.170.875.927)	-	(13.170.875.927)
Cổ tức công bố	-	-	-	(81.634.927.000)	-	(81.634.927.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	816.349.270.000	245.984.454.963	490.547.912.180	127.627.091.621	793.765.240.711	2.474.273.969.475
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	938.783.840.000	123.549.884.963	467.091.409.243	233.079.250.926	797.202.633.767	2.559.707.018.899
(Lỗ) lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	(19.758.986.641)	1.963.361.490	(17.795.625.151)
Trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(12.464.988.777)	-	(12.464.988.777)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	65.107.047	(65.107.047)	-	-
Trích thù lao và kinh phí ngoại giao	-	-	-	(112.000.000)	-	(112.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	938.783.840.000	123.549.884.963	467.156.516.290	200.678.168.461	799.165.995.257	2.529.334.404.971

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức và 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		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	<u>938.783.840.000</u>	<u>816.349.270.000</u>

24.3 Cổ phiếu

	Số cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	93.878.384	93.878.384
Cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	93.878.384	93.878.384
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	93.878.384	93.878.384

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

24.4 Cổ tức

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
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
Cổ tức đã trả trong kỳ	-	(81.633.216.000)

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.5 (Lỗ) lãi trên cổ phiếu

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

	VND	
	<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>
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	(19.758.986.641)	56.922.802.283
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	(7.969.192.320)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(19.758.986.641)	48.953.609.963
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ (cổ phiếu) (**)	112.654.061	112.654.061
(Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(175)	435
(Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(175)	435

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

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 937/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 6 năm 2020.

Lỗ dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2020 do kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2019 chưa được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

(**) Tổng số cổ phiếu bình quân cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 và ngày 30 tháng 6 năm 2019 đã được điều chỉnh do việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 26 tháng 6 năm 2020 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị ngày 7 tháng 7 năm 2020.

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

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

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Doanh thu thuần	994.703.155.948	2.447.040.894.586
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm</i>	780.019.055.161	2.359.108.126.885
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	162.690.342.856	27.035.617.417
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	28.104.105.349	31.707.833.387
<i>Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư</i>	23.831.526.001	28.914.246.364
<i>Doanh thu bán hàng khác</i>	58.126.581	275.070.533
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ bên thứ ba</i>	994.403.155.948	2.447.040.894.586
<i>Doanh thu từ bên liên quan</i>	300.000.000	-

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	49.804.913.308	72.777.983.391
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	9.588.220.720	5.338.376.253
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.218.612.486	10.521.819.965
Khác	312.401	2.932.902.593
TỔNG CỘNG	60.612.058.915	91.571.082.202

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

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm	764.374.569.976	2.336.247.716.469
Giá vốn của bất động sản đã bán	150.825.346.994	13.391.203.454
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	28.113.149.646	28.559.320.598
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	7.608.621.829	17.692.261.883
Giá vốn hàng bán khác	-	183.783.024
TỔNG CỘNG	<u>950.921.688.445</u>	<u>2.396.074.285.428</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí lãi vay	43.497.500.763	32.321.677.617
Lỗ từ việc thanh lý các khoản đầu tư	5.715.525.356	-
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư	2.575.334.119	(6.814.568)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	98.427.217	418.126.176
Khác	307.067.920	922.607.687
TỔNG CỘNG	<u>52.193.855.375</u>	<u>33.655.596.912</u>

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	25.069.737.968	1.060.391.519
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.204.637.550	1.228.712.899
Chi phí nhân viên	1.116.947.853	1.241.907.411
Chi phí khác	340.373.132	398.357.396
	<u>27.731.696.503</u>	<u>3.929.369.225</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	26.167.124.197	17.391.865.023
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.950.626.952	6.507.903.299
Chi phí dự phòng	4.838.302.343	1.306.185.808
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.205.260.901	3.988.246.041
Chi phí khác	8.589.830.734	6.517.319.157
	<u>53.751.145.127</u>	<u>35.711.519.328</u>
TỔNG CỘNG	<u>81.482.841.630</u>	<u>39.640.888.553</u>

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

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	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>
Thu nhập khác	2.421.864.564	4.501.678.692
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	1.993.571.406	3.530.933.639
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	35.090.909	291.818.182
Thu nhập khác	393.202.249	678.926.871
Chi phí khác	5.216.963.658	2.842.717.930
Phí quản lý căn hộ	3.721.439.785	-
Khác	1.495.523.873	2.842.717.930
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	(2.795.099.094)	1.658.960.762

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí thuế TNDN	4.707.614.181	1.172.408.975
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa trong những kỳ trước	(10.742.728.483)	(923.145.511)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(6.035.114.302)	249.263.464
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	1.693.026.639	(680.318.385)
TỔNG CỘNG	(4.342.087.663)	(431.054.921)

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế	(22.137.712.814)	92.370.222.394
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Tập đoàn (20%)	(4.427.542.563)	18.474.044.479
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa các kỳ trước	(10.742.728.483)	(923.145.511)
Phần lỗ không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại của các công ty con	1.010.060.235	1.030.173.498
Chi phí không được trừ	6.256.181.340	1.334.231.511
Lỗ kỳ trước chuyển sang	(1.484.916.623)	(14.284.225.907)
Lãi từ các công ty liên kết	(1.988.111.373)	(4.294.011.147)
Cổ tức và lợi nhuận được chia	-	(1.581.702.200)
Điều chỉnh khác	7.034.969.804	(186.419.644)
Chi phí thuế TNDN ước tính	(4.342.087.663)	(431.054.921)

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 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>
				VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí phải trả	2.517.717.546	2.517.717.546	-	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	656.020.860	2.043.162.020	(1.387.141.160)	439.844.120
Lỗi chuyển sang các kỳ sau	-	-	-	442.961.390
Trợ cấp thôi việc	26.648.800	25.774.600	874.200	(37.790.985)
	3.200.387.206	4.586.654.166		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng cá khoản đầu tư vào các công ty con và liên kết	(5.753.366.245)	(5.446.606.566)	(306.759.679)	(164.696.140)
Chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của các tài sản thuần của công ty con ghi nhận vào ngày mua	(156.847.531.871)	(156.847.531.871)	-	-
	(162.600.898.116)	(162.294.138.437)		
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại			(1.693.026.639)	680.318.385

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	VND
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Hợp tác đầu tư Nhận hoàn trả hợp tác đầu tư Nhận hoàn trả mượn vốn dự án 39-41-43 Bến Chương Dương Lãi cho vay Chuyển nhượng vốn Cho mượn vốn Thu mượn vốn	65.000.000.000 65.000.000.000 2.500.000.000 252.777.778 - - -	- - 251.388.889 261.250.000.000 220.000.000.000 220.000.000.000	- -
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết trước đây	Cho vay Hợp tác đầu tư Nhận hoàn trả hợp tác đầu tư Vay Trả nợ vay Thu nhập cổ tức Lãi đi vay Hoàn trả lãi vay Phí dịch vụ quản lý Cho thuê văn phòng Thu mượn vốn	81.600.000.000 70.000.000.000 70.000.000.000 37.600.000.000 10.823.505.050 7.252.000.000 605.753.425 227.500.000 65.454.546 - -	- 27.172.500.000 - - - 7.898.800.000 - - 227.354.141 1.028.898.364 800.000.000	- -
Cá nhân 1 và cá nhân 2	Cán sự chủ chốt	Thu mượn vốn	489.235.441	20.672.485.560	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</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>	<i>VND</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Cổ tức Lãi trái phiếu Phí quản lý Chi phí dịch vụ môi giới	23.067.604.251 1.250.564.384 775.429.650 -	- -	- 1.004.404.469 6.441.262.000
Công ty TNHH Thương mại quốc tế Dệt may Việt Nam	Bên liên quan của doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Chuyển nhượng vốn	-	-	13.750.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Nhận tiền tạm ứng hoàn vốn góp	-	-	860.300.000
Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT	Chi trả hộ	-	-	573.291.598
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu & Đầu tư Thừa Thiên Huế	Doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Cổ tức	-	-	566.406.000
Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên HĐQT	Chi trả hộ	-	-	492.788.515
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo Vệ Tín Đức	Doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Phí dịch vụ Cho thuê văn phòng	801.150.000 -	-	360.054.546 70.009.272
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức	Doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư trước đây	Lãi vay	-	-	1.056.944.444

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

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

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	7.817.014.372	11.388.465.533

VND

Lương và các khoản thu nhập khác

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu ngắn hạn khách hàng				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Công ty mà Tập đoàn đầu tư	Chuyển nhượng vốn Dịch vụ môi giới	213.750.000.000 292.119.966	213.750.000.000 292.119.966
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết trước đây	Chuyển nhượng bất động sản đầu tư Cung cấp dịch vụ Doanh thu cho thuê	16.650.000.000 - 233.360.040	16.650.000.000 6.606.000 233.360.040
Công ty TNHH Dệt may Đầu tư Quốc tế	Bên liên quan của doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Chuyển nhượng vốn	11.250.000.000	11.250.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Doanh thu cho thuê	495.000.000	165.000.000
			242.670.480.006	242.347.086.006

VND

Phải thu về cho vay ngắn hạn

Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh
Chợ nông sản Thủ Đức
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương

Công ty liên kết trước đây	Cho vay	81.600.000.000	-
Doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Cho vay	5.000.000.000	5.000.000.000
		86.600.000.000	5.000.000.000

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu ngắn hạn khác				VND
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết trước đây	Cho mượn và cổ tức phải thu khác	42.518.719.195 430.543.985	42.834.080.985 -
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Góp vốn và doanh thu phải thu từ đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương Dương Lợi nhuận được chia Phải thu từ lãi tiền vay và góp vốn vào Công ty Phát Triển Nhà Phong Phú - Daewon Thủ Đức	20.896.200.569 9.687.554.471	23.396.200.569 9.687.554.471
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Công ty liên kết Công ty con trước đây	Chuyển nhượng trái phiếu Chi trả hộ	- -	3.886.388.890 40.295.931.507 75.194.495
			77.672.184.888	120.175.350.917
Phải thu dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Góp vốn và doanh thu phải thu từ đầu tư dự án Phước Long Spring Town Góp vốn HTKD	47.800.181.415 1.150.000.000	47.800.181.415 1.150.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết trước đây	Góp vốn và doanh thu từ bán hàng nông sản	26.026.500.000	26.026.500.000
			74.976.681.415	74.976.681.415

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
				VND
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Phải trả quyền sử dụng đất	31.720.214.238	31.720.214.238
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết trước đây	Tạm mượn vốn	37.600.000.000	7.000.000.000
Phải trả dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết trước đây	Ký quỹ	-	97.433.420
Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên HĐQT	Chi hộ	-	75.075.000
			-	172.508.420
Vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Vay	20.401.750.000	20.401.750.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết trước đây	Vay	10.000.000.000	10.000.000.000
			30.401.750.000	30.401.750.000

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	Hợp nhất
VND					
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020					
Doanh thu thuần bộ phận					
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	177.719.687.039	816.925.342.328	58.126.581	-	994.703.155.948
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	-	(8.720.568.180)	-	8.720.568.180	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	177.719.687.039	808.204.774.148	58.126.581	8.720.568.180	994.703.155.948
Lợi nhuận bộ phận	21.152.194.234	15.651.804.526	58.126.581	6.913.901.253	43.781.467.503
Chi phí bán hàng					(27.731.696.503)
Chi phí quản lý doanh nghiệp					(53.751.145.127)
Doanh thu hoạt động tài chính					60.612.058.915
Chi phí tài chính					(52.193.855.375)
Phần lãi trong công ty liên kết					9.940.556.867
Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh					(19.342.613.720)
Thu nhập khác					2.421.864.564
Chi phí khác					(5.216.963.658)
Thu nhập thuế TNDN hiện hành					6.035.114.302
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(1.693.026.639)
Lỗ thuần sau thuế TNDN					(17.795.625.151)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	VND Hợp nhất
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020					
Tài sản bộ phận					
Tài sản của các bộ phận	2.081.423.089.528	910.602.892.095	5.836.854.293	-	2.997.862.835.916
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	2.165.586.630.124
Tổng tài sản	2.081.423.089.528	910.602.892.095	5.836.854.293	-	5.163.449.466.040
Nợ phải trả bộ phận					
Phải trả bộ phận	815.246.234.221	122.070.387.972	-	-	937.316.622.193
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	1.696.798.438.876
Tổng nợ phải trả	815.246.234.221	122.070.387.972	-	-	2.634.115.061.069

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	Hợp nhất
					VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019					
Tài sản bộ phận					
Tài sản của các bộ phận	2.042.672.284.202	915.355.208.336	5.841.079.853	-	2.963.868.572.391
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	2.363.514.700.813
Tổng tài sản	2.042.672.284.202	915.355.208.336	5.841.079.853	-	5.327.383.273.204
Nợ phải trả bộ phận					
Phải trả bộ phận	935.815.754.909	120.122.134.968	-	-	1.055.937.889.877
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	1.711.738.364.428
Tổng nợ phải trả	935.815.754.909	120.122.134.968	-	-	2.767.676.254.305

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

33. CÁC CAM KẾT

Tập đoàn là bên đi thuê

Tập đoàn hiện đang 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
Dưới 1 năm	4.193.724.746	4.125.517.136
Từ 1 đến 5 năm	16.774.898.984	17.723.872.094
Trên 5 năm	93.038.354.405	94.543.811.986
TỔNG CỘNG	<u>114.006.978.135</u>	<u>116.393.201.216</u>

Tập đoàn là bên cho thuê

Tập đoàn hiện đang cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê tối thiểu 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	7.308.140.431	24.153.934.060
Từ 1 năm đến 5 năm	14.040.822.580	13.936.178.691
TỔNG CỘNG	<u>21.348.963.011</u>	<u>38.090.112.751</u>

Cam kết liên quan chi phí đầu tư lớn

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

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

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

34. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tài sản giữ hộ	<u>27.043.058.000</u>	<u>27.043.058.000</u>
<p>Tập đoàn 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.</p>		
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngoại tệ - USD	<u>1.349,65</u>	<u>1.438,01</u>

35. SỰ KIỆN 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 của FDC đã thống nhất thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Thông Đức. Theo đó, vào ngày 6 tháng 8 năm 2020, FDC đã ký Hợp đồng Chuyển nhượng số 1142/HĐNT-CNVG với các đối tác. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, FDC đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết của việc chuyển nhượng.

Vào ngày 20 tháng 8 năm 2020, Công ty đã hoàn tất phát hành 18.774.383 cổ phiếu để trả cổ tức theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 937/NQ-ĐHĐCĐ.2020 ngày 26 tháng 6 năm 2020.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.



Lê Ngọc Châu
Người lập



Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng




Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2020