

## **Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 55

# 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 của Công ty là lần thứ 21 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 8 năm 2019.

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 Minh Tâm	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 Đắc 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 riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

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

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

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

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

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


### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

  
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

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 55, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

***Kết luận của Kiểm toán viên***

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



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 RIÊNG 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
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.264.031.745.811</b>	<b>1.459.228.988.861</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>12.427.810.075</b>	<b>71.020.318.419</b>
111	1. Tiền		12.427.810.075	71.020.318.419
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>11.402.179.200</b>	<b>25.675.835.800</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5	41.705.700.507	50.299.200.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5	(30.303.521.307)	(34.623.364.707)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	10.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>725.780.681.673</b>	<b>717.543.075.206</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	191.544.046.691	445.014.834.123
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	224.926.165.467	13.384.559.884
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.3	29.557.440.000	29.557.440.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6.4	292.635.681.862	238.268.893.546
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 6.4	(12.882.652.347)	(8.682.652.347)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>7</b>	<b>391.946.363.394</b>	<b>506.519.535.915</b>
141	1. Hàng tồn kho		391.946.363.394	506.519.535.915
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>122.474.711.469</b>	<b>138.470.223.521</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	123.938.659	13.250.047.503
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	57.243.646.010	60.113.049.218
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	65.107.126.800	65.107.126.800

BẢNG CÂN ĐÒI KẾ TOÁN RIÊNG 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
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.937.502.604.356</b>	<b>2.025.600.106.540</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>690.156.548.864</b>	<b>691.699.872.254</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	6.3	14.900.000.000	14.900.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	6.4	675.256.548.864	676.799.872.254
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>76.775.038.208</b>	<b>78.518.670.146</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	15.088.075.807	16.896.707.745
222	Nguyên giá		29.970.432.924	29.997.304.272
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(14.882.357.117)	(13.100.596.527)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	61.686.962.401	61.621.962.401
228	Nguyên giá		75.347.618.716	75.282.618.716
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(13.660.656.315)	(13.660.656.315)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>10</b>	<b>86.833.408.302</b>	<b>88.894.941.144</b>
231	1. Nguyên giá		107.043.230.125	107.043.230.125
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(20.209.821.823)	(18.148.288.981)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>94.888.637</b>	<b>94.888.637</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		94.888.637	94.888.637
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>11</b>	<b>1.081.125.002.799</b>	<b>1.163.874.016.813</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		814.532.605.566	607.732.605.566
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		257.911.122.300	276.409.822.300
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		37.789.856.600	307.306.372.220
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(29.108.581.667)	(27.574.783.273)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>2.517.717.546</b>	<b>2.517.717.546</b>
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	2.517.717.546	2.517.717.546
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.201.534.350.167</b>	<b>3.484.829.095.401</b>



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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.572.969.164.401</b>	<b>1.864.390.598.532</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.344.363.207.120</b>	<b>1.591.878.302.606</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	219.188.971.331	299.407.480.309
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	16.434.974.583	128.028.538.368
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	12.642.123.355	26.109.113.833
314	4. Phải trả người lao động		1.625.128.001	20.083.673
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	34.464.337.085	23.018.190.700
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	231.310.448.850	249.650.367.731
320	7. Vay ngắn hạn	18	804.589.747.680	850.515.661.295
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		24.107.476.235	15.128.866.697
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>228.605.957.281</b>	<b>272.512.295.926</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	33.783.655.695	37.796.822.815
338	2. Vay dài hạn	18	192.039.999.986	233.845.370.819
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		2.782.301.600	870.102.292
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.628.565.185.766</b>	<b>1.620.438.496.869</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>19</b>	<b>1.628.565.185.766</b>	<b>1.620.438.496.869</b>
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		465.882.956.723	465.882.956.723
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		100.348.504.080	92.221.815.183
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		80.030.541.745	5.141.290.626
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		20.317.962.335	87.080.524.557
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.201.534.350.167</b>	<b>3.484.829.095.401</b>

*Nau*  
Lê Ngọc Châu  
Người lập

*Quan Minh Tuấn*  
Quan Minh Tuấn  
Kế toán trưởng


*Nguyễn Vũ Bảo Hoàng*  
Nguyễn Vũ Bảo Hoàng  
Tổng Giám đốc


Ngày 28 tháng 8 năm 2020


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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	768.026.361.408	2.297.849.498.522
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	768.026.361.408	2.297.849.498.522
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	751.076.232.862	2.264.356.081.477
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		16.950.128.546	33.493.417.045
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	113.648.682.078	28.043.136.004
22	6. Chi phí tài chính	22	51.892.547.602	28.802.936.994
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		42.059.353.058	27.461.479.154
25	7. Chi phí bán hàng		23.921.679.426	-
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	40.210.262.675	22.063.584.536
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		14.574.320.921	10.670.031.519
31	10. Thu nhập khác	25	1.987.492.049	3.580.671.150
32	11. Chi phí khác	25	4.994.289.007	750.979.870
40	12. (Lỗ) lợi nhuận khác	25	(3.006.796.958)	2.829.691.280
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		11.567.523.963	13.499.722.799
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(8.750.438.372)	(934.411.364)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		-	(442.961.390)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		20.317.962.335	14.877.095.553

  
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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>11.567.523.963</b>	<b>13.499.722.799</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	8, 9, 10	4.442.892.053	3.742.038.603
03	Trích lập dự phòng		3.326.154.302	925.634.805
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(253.423.140)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(106.431.176.510)	(25.959.102.426)
06	Chi phí lãi vay	22	42.059.353.058	27.461.479.154
<b>08</b>	<b>(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(45.035.253.134)</b>	<b>19.416.349.795</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		25.330.923.461	(41.838.309.653)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		113.150.555.450	(123.678.854.269)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(210.934.451.216)	183.061.495.097
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		13.126.108.844	(3.199.457.075)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		8.593.500.000	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(30.532.804.928)	(30.952.567.272)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5.000.000.000)	(17.035.552.364)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.212.663.900)	(2.743.155.255)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(134.514.085.423)</b>	<b>(16.970.050.996)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(65.000.000)	(11.074.738.543)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản dài hạn		31.818.182	181.818.182
23	Chi tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng		-	(10.000.000.000)
24	Thu tiền gửi ngân hàng đáo hạn		10.000.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(68.545.000.000)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		127.953.089.440	28.360.300.000
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		25.732.953.905	8.286.449.459
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>163.652.861.527</b>	<b>(52.791.170.902)</b>

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	18	583.724.818.328	681.224.469.957
34	Chi trả nợ gốc vay	18	(671.456.102.776)	(593.496.311.396)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		<b>(87.731.284.448)</b>	<b>87.728.158.561</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		<b>(58.592.508.344)</b>	<b>17.966.936.663</b>
60	Tiền đầu kỳ		<b>71.020.318.419</b>	<b>80.144.291.987</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	253.423.140
70	Tiền cuối kỳ	4	<b>12.427.810.075</b>	<b>98.364.651.790</b>

*Trần*

*Quan Minh Tuấn*



*Nguyễn Vũ Bảo Hoàng*

Lê Ngọc Châu  
Người lập

Quan Minh Tuấn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và 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 ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT TPHCM") 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 của Công ty là lần thứ 21 do SKHĐT TPHCM cấp ngày 30 tháng 8 năm 2019.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 là 109 (31 tháng 12 năm 2019: 111).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 để ngày 28 tháng 8 năm 2020.

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

**2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Các khoản phải thu**

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

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

**3.3 Hàng tồn kho**

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

Giá thành bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí mua sắm nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

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

**3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

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

#### 3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

Nhà cửa và kiến trúc                      25 năm

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

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

#### 3.9 *Thuê tài sản*

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

#### 3.10 *Chi phí đi vay*

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

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

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



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

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

**3.11 Chi phí trả trước**

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

**3.12 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá 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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

**3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

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

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

**3.15 Các khoản dự phòng**

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

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

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

**3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

**3.17 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

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

##### *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

#### 3.18 *Ghi nhận doanh thu*

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

##### *Doanh thu bán bất động sản*

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

##### *Doanh thu bán hàng*

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

##### *Doanh thu cho thuê*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

#### 3.19 *Thuế*

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 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 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

**3.20 Các bên liên quan**

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

**4. TIỀN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	112.878.819	283.186.357
Tiền gửi ngân hàng	12.314.931.256	70.737.132.062
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.427.810.075</b>	<b>71.020.318.419</b>

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

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**5.1 Chứng khoán kinh doanh**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Cổ phiếu niêm yết	34.505.700.507	43.099.200.507
Cổ phiếu chưa niêm yết	7.200.000.000	7.200.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.705.700.507</b>	<b>50.299.200.507</b>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(30.303.521.307)	(34.623.364.707)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>11.402.179.200</b>	<b>15.675.835.800</b>

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
<b>Cổ phiếu niêm yết</b>				
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
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>34.505.700.507</b>		<b>43.099.200.507</b>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(30.303.521.307)		(34.623.364.707)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		<b>4.202.179.200</b>		<b>8.475.835.800</b>
<b>Cổ phiếu chưa niêm yết (*)</b>				
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 Quốc tế Liên Phương	200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>7.200.000.000</b>		<b>7.200.000.000</b>

(\*) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty chưa có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do các công ty này chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán.

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

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

**5.2 Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh**

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

	<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
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	<u>(5.465.520.000)</u>	<u>(481.140.000)</u>
Số cuối kỳ	<u>30.303.521.307</u>	<u>33.016.438.707</u>

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

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

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

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU**

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Dương Trần	39.309.848.953	11.593.333.333
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản 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 27)	28.920.480.006	28.590.480.006
Phải thu khách hàng khác	75.892.027.599	146.126.489.517
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>191.544.046.691</b>	<b>445.014.834.123</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.200.000.000)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>187.344.046.691</b>	<b>445.014.834.123</b>

**6.2 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 Quang Mạnh	4.581.818.182	4.581.818.182
Trả trước cho các bên khác	11.144.347.285	8.802.741.702
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>224.926.165.467</b>	<b>13.384.559.884</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(706.426.000)	(706.426.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>224.219.739.467</b>	<b>12.678.133.884</b>

**6.3 Phải thu về cho vay**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>		
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	29.557.440.000	29.557.440.000
<b>Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Thông Đức (Thuyết minh số 27)	14.900.000.000	14.900.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>44.457.440.000</b>	<b>44.457.440.000</b>

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

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)**

**6.4 Phải thu khác**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu về cho mượn vốn	71.311.997.558	62.796.197.558
Lãi cho vay	61.883.897.816	59.635.047.245
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	53.973.068.667	58.981.042.575
Tạm ứng phục vụ công tác đầu tư và hoạt động kinh doanh	51.014.935.643	10.050.278.231
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	21.856.012.214	24.356.012.214
Phải thu về chi hộ cho Công ty TNHH Quốc tế Song Hỷ	16.772.825.409	-
Vẽ 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	10.543.626.125	9.833.210.515
	<u>292.635.681.862</u>	<u>238.268.893.546</u>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	667.570.410.364	669.113.733.454
Ký quỹ	7.686.138.500	7.686.138.800
	<u>675.256.548.864</u>	<u>676.799.872.254</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>967.892.230.726</b>	<b>915.068.765.800</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(7.976.226.347)</u>	<u>(7.976.226.347)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>959.916.004.379</b>	<b>907.092.539.453</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	498.770.022.913	187.024.994.051
<i>Phải thu các bên khác</i>	469.122.207.813	728.043.771.749



## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

### 6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

#### 6.4 Phải thu khác (tiếp theo)

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

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/ sản phẩm	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngân hạn</b>			<b>21.856.012.214</b>	<b>24.356.012.214</b>
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 Thương mại Epco	Hợp tác kinh doanh nông sản	66,7%	959.811.645	959.811.645
<b>Dài hạn</b>			<b>667.570.410.364</b>	<b>669.113.733.454</b>
Công ty TNHH Quốc Tế Song Hỷ	Hợp tác kinh doanh nông sản, dệt may	Theo thỏa thuận	294.288.000.000	-
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 Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức ("Chợ Thủ Đức")	Hợp tác kinh doanh nông sản	Theo thỏa thuận	26.026.500.000	26.026.500.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Cao ốc Văn phòng Xanh tại Số 219 - 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Quận Bình Thạnh	45%	18.210.901.299	18.905.825.191
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Khu nhà ở và Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận 9	74,4%	47.800.181.415	47.800.181.415
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Hợp tác kinh doanh	Theo thỏa thuận	7.213.000.000	7.213.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Khu nhà ở Bình An	12,5%	4.706.596.400	4.706.596.400
Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Quốc tế Việt Nam	Hợp tác kinh doanh đầu tư chiến lược	Theo thỏa thuận	-	294.288.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>689.426.422.578</b>	<b>693.469.745.668</b>

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

**7. HÀNG TỒN KHO**

Hàng tồn kho bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản</b>		
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 m2 - 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 1 – 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, Quận Thủ Đức	215.040.000	215.040.000
Dự án TDH Riverview, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	188.302.731	118.170.486.574
TESCO Bình Dương	-	4.495.010.097
	<u>383.462.600.017</u>	<u>497.261.300.449</u>
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	<u>8.483.763.377</u>	<u>9.258.235.466</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>391.946.363.394</u></b>	<b><u>506.519.535.915</u></b>

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

**Chi phí lãi vay vốn hóa**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 2.239.198.807 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 Công ty.

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

### 8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
					VND
<b>Nguyên giá</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	7.095.547.099	20.933.638.656	1.668.773.063	299.345.454	29.997.304.272
Mua mới trong năm	-	572.727.273	-	-	572.727.273
Thanh lý	-	(599.598.621)	-	-	(599.598.621)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	7.095.547.099	20.906.767.308	1.668.773.063	299.345.454	29.970.432.924
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	357.659.000	-	1.444.238.517	122.800.000	1.924.697.517
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(2.124.929.855)	(9.281.386.831)	(1.516.042.980)	(178.236.861)	(13.100.596.527)
Hao mòn trong năm	(233.381.274)	(2.081.131.271)	(37.422.426)	(29.424.240)	(2.381.359.211)
Thanh lý	-	599.598.621	-	-	599.598.621
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	(2.358.311.129)	(10.762.919.481)	(1.553.465.406)	(207.661.101)	(14.882.357.117)
<b>Giá trị còn lại</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	4.970.617.244	11.652.251.825	152.730.083	121.108.593	16.896.707.745
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	4.737.235.970	10.143.847.827	115.307.657	91.684.353	15.088.075.807

Một phần tài sản cố định hữu hình của Công ty tại địa chỉ Số 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị còn lại 4.293.973.518 VND đã được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 18*).

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

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	Phần mềm máy tính	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	13.725.656.315	61.556.962.401	75.282.618.716
Mua mới trong năm	65.000.000	-	65.000.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>13.790.656.315</u>	<u>61.556.962.401</u>	<u>75.347.618.716</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	13.660.656.315	-	13.660.656.315
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>(13.660.656.315)</u>	-	<u>(13.660.656.315)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>65.000.000</u>	<u>61.556.962.401</u>	<u>61.621.962.401</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>130.000.000</u>	<u>61.556.962.401</u>	<u>61.686.962.401</u>

Quyền sử dụng đất tại địa chỉ Số 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh 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 thương mại (*Thuyết minh số 18*).

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>69.088.684.670</u>	<u>37.954.545.455</u>	<u>107.043.230.125</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(17.642.228.375)	(506.060.606)	(18.148.288.981)
Hao mòn trong năm	<u>(1.302.441.930)</u>	<u>(759.090.912)</u>	<u>(2.061.532.842)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>(18.944.670.305)</u>	<u>(1.265.151.518)</u>	<u>(20.209.821.823)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>51.446.456.295</u>	<u>37.448.484.849</u>	<u>88.894.941.144</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>50.144.014.365</u>	<u>36.689.393.937</u>	<u>86.833.408.302</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2020. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

Toàn bộ bất động sản đầu tư của Công ty đã được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 18*).

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

**11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 11.1)	814.532.605.566	607.732.605.566
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 11.2)	257.911.122.300	276.409.822.300
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 11.3)	<u>37.789.856.600</u>	<u>307.306.372.220</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.110.233.584.466</b>	<b>1.191.448.800.086</b>
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 11.4)	<u>(29.108.581.667)</u>	<u>(27.574.783.273)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>1.081.125.002.799</u></b>	<b><u>1.163.874.016.813</u></b>

**11.1 Đầu tư vào công ty con**

Tên công ty con	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Vốn đầu tư	Tỷ lệ biểu quyết	Vốn đầu tư	Tỷ lệ biểu quyết
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("FDC")(*)	432.552.446.885	43	432.552.446.885	43
Công ty TNHH Quốc tế Song Hỷ (**)	206.800.000.000	99,99	-	-
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	129.300.000.000	51	129.300.000.000	51
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	24.889.158.681	99,6	24.889.158.681	99,6
Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading	10.431.000.000	100	10.431.000.000	100
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	6.160.000.000	75	6.160.000.000	75
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	4.200.000.000	70	4.200.000.000	70
Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân	<u>200.000.000</u>	98	<u>200.000.000</u>	98
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>814.532.605.566</b>		<b>607.732.605.566</b>	
Dự phòng cho khoản đầu tư vào công ty con	<u>(5.958.971.275)</u>		<u>(6.321.058.313)</u>	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>808.573.634.291</u></b>		<b><u>601.411.547.253</u></b>	

(\*) Công ty hiện nắm giữ quyền kiểm soát tại FDC, một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 059081 do Trọng tài Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993 và các GCNĐKKD điều chỉnh, và sau đó được thay thế bởi GCNĐKDN công ty cổ phần số 3600524089 và các GCNĐKDN điều chỉnh do SKTĐT TP. HCM cấp. FDC có trụ sở chính đăng ký tại 28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của FDC là cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản.

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

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

**11.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)**

(\*\*) Công ty TNHH Quốc tế Song Hy ("Song Hy") 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 sửa đổi sau đó. Song Hy có trụ sở chính tại Phường Lái Thiêu, Thành Phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của Song Hy là đầu tư, xây dựng chung cư cao tầng. Trong năm 2020, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định tạm ngưng kế hoạch chuyển nhượng khoản đầu tư vào Song Hy. Theo đó, khoản đầu tư này đã được phân loại lại thành khoản đầu tư vào công ty con (*Thuyết minh số 11.3*).

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

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

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

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

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

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

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

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

#### 11.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
			Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Bất động sản	Đang hoạt động	129.161.260.800	40	129.161.260.800	40
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị	Khoáng sản	Đang hoạt động	101.745.000.000	20,68	101.745.000.000	20,68
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Tài chính - Chứng khoán	Đang hoạt động	26.695.200.000	22,49	26.695.200.000	22,49
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	Bất động sản	Đang hoạt động	309.661.500	20	309.661.500	20
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Quảng cáo	Đang hoạt động	-	-	368.700.000	24,58
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Chợ đầu mối	Đang hoạt động	-	-	18.130.000.000	49
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>257.911.122.300</b>		<b>276.409.822.300</b>	
Dự phòng các khoản đầu tư vào công ty liên kết			(23.004.994.055)		(21.471.195.661)	
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>			<b>234.906.128.245</b>		<b>254.938.626.639</b>	

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

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

**11.3 Đầu tư tài chính dài hạn khác**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
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 Thông Đức	1.010.000.000	1.010.000.000
Công ty TNHH Quốc tế Song Hỷ (Thuyết minh số 11.1)	-	206.800.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Phong Phú – Daewon Thủ Đức	-	62.716.515.620
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>37.789.856.600</b>	<b>307.306.372.220</b>
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(144.616.337)	(144.616.337)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>37.645.240.263</b>	<b>307.161.755.883</b>

**11.4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn**

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Số đầu kỳ	27.574.783.273	26.336.176.481
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	1.902.498.394	1.106.867.361
Trừ: Hoàn nhập trong kỳ	(368.700.000)	(407.199.756)
Số cuối kỳ	<u>29.108.581.667</u>	<u>27.035.844.086</u>

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

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Dự phòng giảm giá VND
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	100	(5.664.787.080)
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	75	(294.184.195)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	22,49	(23.004.994.055)
Công ty Cổ phần Thông Đức	0,49	(144.616.337)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>(29.108.581.667)</u></b>



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

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng, môi giới	<u>123.938.659</u>	<u>13.250.047.503</u>

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	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
Bà Nguyễn Thị Tươi	25.880.911.044	77.997.650.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	17.475.103.128	45.437.640.037
Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes	-	1.840.000.000
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	31.720.214.238	31.720.214.238
Phải trả người bán ngắn hạn khác	6.253.166.671	4.552.399.784
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>219.188.971.331</u></b>	<b><u>299.407.480.309</u></b>

**14. 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 Khác	16.434.974.583	127.647.266.106
	-	381.272.262
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>16.434.974.583</u></b>	<b><u>128.028.538.368</u></b>

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

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	60.113.049.218	35.923.908.476	(38.793.311.684)	57.243.646.010
Thuế giá trị gia tăng phải thu	64.890.810.570	-	-	64.890.810.570
Các thuế khác	216.316.230	369.825.821	(369.825.821)	216.316.230
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>125.220.176.018</u></b>	<b><u>36.293.734.297</u></b>	<b><u>(39.163.137.505)</u></b>	<b><u>122.350.772.810</u></b>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập cá nhân	963.589.809	1.600.961.348	(2.539.137.704)	25.413.453
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.145.524.024	1.997.251.723	(15.624.698.980)	11.518.076.767
Các thuế khác	-	1.370.159.320	(271.526.185)	1.098.633.135
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>26.109.113.833</u></b>	<b><u>4.968.372.391</u></b>	<b><u>(18.435.362.869)</u></b>	<b><u>12.642.123.355</u></b>

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí xây dựng Citrine và TDH Riverview	21.875.749.354	10.429.602.969
Chi phí hạ tầng kĩ thuật khu Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>34.464.337.085</u></b>	<b><u>23.018.190.700</u></b>

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

**17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>		
Thu hộ tiền bán đất dự án Tocontap	143.313.617.061	143.313.617.061
Mượn vốn	41.648.747.500	13.048.747.500
Phải trả lãi vay	15.250.269.050	5.146.337.991
Phải trả cho Ban quản lý chung cư TDH Citrine	7.950.886.454	3.874.896.740
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
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.240.000.000	3.891.249.270
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.830.732.870	2.830.732.870
Phải trả cổ tức	1.332.361.000	1.332.361.000
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
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	-	60.000.000.000
Phải trả cho Ban quản lý chung cư TDH Phước Bình	-	1.572.776.643
Khác	2.328.552.105	888.590.593
	<u>231.310.448.850</u>	<u>249.650.367.731</u>
<b>Dài hạn</b>		
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	3.047.734.014	3.158.867.434
Nhận đặt cọc dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án chung cư TDH Bình Chiểu	2.720.000.000	6.622.033.700
Khác	457.135.556	457.135.556
	<u>33.783.655.695</u>	<u>37.796.822.815</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>265.094.104.545</u></b>	<b><u>287.447.190.546</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	41.648.747.500	73.234.955.920
<i>Các khoản phải trả khác</i>	223.445.357.045	214.212.234.626

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

### 18. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại lại	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2020
<b>Ngắn hạn</b>					
Vay ngân hàng (Thuyết minh 18.1)	612.273.814.408	509.524.818.328	(520.988.968.393)	-	600.809.664.343
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 18.2)	180.690.096.887	-	(98.701.763.550)	76.390.000.000	158.378.333.337
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 18.3)	30.401.750.000	-	-	-	30.401.750.000
Vay cá nhân (Thuyết minh số 18.4)	27.150.000.000	17.000.000.000	(29.150.000.000)	-	15.000.000.000
	<u>850.515.661.295</u>	<u>526.524.818.328</u>	<u>(648.840.731.943)</u>	<u>76.390.000.000</u>	<u>804.589.747.680</u>
<b>Dài hạn</b>					
Vay ngân hàng (Thuyết minh 18.2)	233.845.370.819	57.200.000.000	(22.615.370.833)	(76.390.000.000)	192.039.999.986
	<u>1.084.361.032.114</u>	<u>583.724.818.328</u>	<u>(671.456.102.776)</u>	<u>-</u>	<u>996.629.747.666</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>					

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

### 18. VAY (tiếp theo)

#### 18.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	năm 2020				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	236.662.619.668	9	Từ ngày 21 tháng 7 năm 2020 đến ngày 29 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	141.824.987.100	6	Từ ngày 12 tháng 8 năm 2020 đến ngày 20 tháng 8 năm 2020	9	Quyền sử dụng đất 39.441,9 m <sup>2</sup> 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

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

### 18. VAY (tiếp theo)

#### 18.1 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		Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Hình thức đảm bảo
	VND	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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 Công 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 <sup>2</sup> thửa đất Số 1105, 1106 tại Số 384 Võ Văn Ngân, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>600.809.664.343</b>					

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

### 18. VAY (tiếp theo)

#### 18.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	năm 2020				
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 <sup>2</sup> 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

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

### 18. VAY (tiếp theo)

#### 18.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn được trình bày như sau: (tiếp theo)

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 Tiên Phong - Chi nhánh Hùng Vương	6.949.999.986	58	Từ ngày 30 tháng 9 năm 2020 đến ngày 12 tháng 7 năm 2021	Từ 10,1 đến 11,4	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 tại Phường Phước Long B, Quận 9, TP. HCM; Quyền sử dụng đất tại Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức TP. HCM; Tai 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 <sup>2</sup> 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** **350.418.333.323**

Trong đó:  
Vay dài hạn đến hạn trả 158.378.333.337  
Vay dài hạn 192.039.999.986



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

**18. VAY (tiếp theo)**

**18.3 Khoản vay bên liên quan**

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	năm 2020			
	VND	Tháng		%/ năm
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phong Phú Daewon	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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>30.401.750.000</u></b>			

**18.4 Khoản vay từ các cá nhân**

Khoản vay các cá nhân thể hiện các khoản vay tín chấp từ nhân viên của Công ty 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 Công ty.

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

### 19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 19.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
					VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	816.349.270.000	245.984.454.963	465.882.956.723	99.755.093.557	1.627.971.775.243
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	14.877.095.553	14.877.095.553
Cổ tức công bố	-	-	-	(81.634.927.000)	(81.634.927.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(12.978.875.931)	(12.978.875.931)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>816.349.270.000</u>	<u>245.984.454.963</u>	<u>465.882.956.723</u>	<u>20.018.386.179</u>	<u>1.548.235.067.865</u>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	938.783.840.000	123.549.884.963	465.882.956.723	92.221.815.183	1.620.438.496.869
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	20.317.962.335	20.317.962.335
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(8.708.052.456)	(8.708.052.456)
Thủ lao và kinh phí ngoại giao	-	-	-	(3.483.220.982)	(3.483.220.982)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>938.783.840.000</u>	<u>123.549.884.963</u>	<u>465.882.956.723</u>	<u>100.348.504.080</u>	<u>1.628.565.185.766</u>

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

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**19.2 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
<b>Vốn cổ phần</b>		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	<u>938.783.840.000</u>	<u>816.349.270.000</u>

**19.3 Cổ phiếu**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	93.878.384	93.878.384
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	93.878.384	93.878.384
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	93.878.384	93.878.384
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND trên một cổ phiếu		

**19.4 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
<b>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong kỳ</b>		
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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. DOANH THU**

**20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Doanh thu bán hàng hóa	583.107.070.000	2.227.572.628.330
Doanh thu bán bất động sản	162.690.342.856	27.035.617.417
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.916.103.628	35.808.574.041
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	6.312.844.924	7.432.678.734
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>768.026.361.408</b>	<b>2.297.849.498.522</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	767.987.497.770	2.297.076.396.992
<i>Doanh thu với bên liên quan     (Thuyết minh số 27)</i>	38.863.638	773.101.530

**20.2 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 khoản đầu tư	80.367.812.486	3.481.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	30.319.604.251	18.242.838.715
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	2.961.265.341	4.053.445.529
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	2.265.851.760
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>113.648.682.078</b>	<b>28.043.136.004</b>

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	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
Giá vốn của hàng hóa đã bán	582.585.820.000	2.216.279.519.300
Giá vốn của bất động sản đã bán	150.825.346.994	13.391.203.454
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	14.577.738.995	31.529.466.719
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	3.087.326.873	3.077.249.132
Giá vốn khác	-	78.642.872
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>751.076.232.862</b>	<b>2.264.356.081.477</b>

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

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
		VND
Chi phí lãi vay	42.059.353.058	27.461.479.154
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	2.575.334.119	925.634.805
Phân chia lợi nhuận hợp tác kinh doanh	7.249.323.750	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	8.536.675	415.823.035
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>51.892.547.602</u></b>	<b><u>28.802.936.994</u></b>

**23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
		VND
Chi phí lương	17.990.017.465	9.082.275.371
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.672.881.391	4.129.587.263
Chi phí khấu hao	2.381.359.211	2.284.121.787
Chi phí dự phòng	4.200.000.000	-
Chi phí khác	5.966.004.608	6.567.600.115
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>40.210.262.675</u></b>	<b><u>22.063.584.536</u></b>

**24. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
		VND
Chi phí mua hàng và dịch vụ mua ngoài	667.075.659.730	2.251.599.915.010
Chi phí nhân viên	17.990.017.465	9.082.275.371
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 8, 9 và 10)	4.442.892.053	3.742.038.603
Chi phí dự phòng	4.200.000.000	-
Chi phí khác	6.926.433.194	21.995.437.029
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>700.635.002.442</u></b>	<b><u>2.286.419.666.013</u></b>

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

**25. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<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>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>1.987.492.049</b>	<b>3.580.671.150</b>
Phạt vi phạm hợp đồng	1.948.116.861	3.182.258.639
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	35.090.909	181.818.182
Thu nhập khác	4.284.279	216.594.329
<b>Chi phí khác</b>	<b>4.994.289.007</b>	<b>750.979.870</b>
Phí quản lý căn hộ	3.571.214.493	-
Khác	1.423.074.514	750.979.870
<b>(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>(3.006.796.958)</b>	<b>2.829.691.280</b>

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**26.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí thuế TNDN	1.997.251.723	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những kỳ trước	(10.747.690.095)	(934.411.364)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>(8.750.438.372)</b>	<b>(934.411.364)</b>
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	(442.961.390)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(8.750.438.372)</b>	<b>(1.377.372.754)</b>

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

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**26.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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

	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
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>11.567.523.963</b>	<b>13.499.722.799</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty (20%)	2.313.504.793	2.699.944.560
<i>Khoản điều chỉnh tăng (giảm) thuế</i>		
Chi phí không được trừ	5.747.667.780	-
Thu nhập cổ tức và lợi nhuận được chia	(6.063.920.850)	(3.142.905.950)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những kỳ trước	(10.747.690.095)	(934.411.364)
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>	<b>(8.750.438.372)</b>	<b>(1.377.372.754)</b>

**26.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**26.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>		VND
	<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>	
Lỗi có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai	-	-	-	442.961.390	
Chi phí phải trả	<u>2.517.717.546</u>	<u>2.517.717.546</u>	-	-	
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b><u>2.517.717.546</u></b>	<b><u>2.517.717.546</u></b>			
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b><u>-</u></b>	<b><u>442.961.390</u></b>	



## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

### 27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	VND
Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading	Công ty con	Cho thuê văn phòng Mua hàng hóa	16.363.638	16.363.638	16.363.638
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Nhận hoàn trả hợp tác đầu tư Hợp tác đầu tư Lãi cho vay Cho mượn vốn Thu mượn vốn	67.500.000.000 65.000.000.000 252.777.778	- - -	- - -
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết trước đây	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 Mua hàng hóa	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	220.000.000.000 220.000.000.000	27.172.500.000 - - - 7.898.800.000 - - 70.247.216 633.443.820 44.485.000

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty con	Sử dụng dịch vụ Hoàn trả tiền sử dụng dịch vụ Trả nợ vay	44.000.000.000 44.000.000.000 2.000.000.000	- - 12.300.000.000 23.000.000.000
Cá nhân 1 và cá nhân 2	Cán sự chủ chốt	Thu mượn vốn Cho mượn vốn	- -	21.500.000.000 20.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Dệt may Việt Nam	Bên liên quan của doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Chi hộ Chuyển nhượng vốn	489.235.441	20.672.485.560 13.750.000.000
Công ty Bách Phú Thịnh	Công ty con	Hoàn trả vốn góp Lãi vay Thu nhập lãi trái phiếu Vay	60.000.000.000 4.629.205.480 833.709.589	- - 20.000.000.000 20.000.000.000 7.212.877.315
Công ty Cổ phần Dịch Vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp Hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Hoàn vốn đã góp	-	860.300.000
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên - Huế	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Cổ tức được chia	-	566.406.000
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Công ty con trước đây	Dịch vụ sửa chữa cải tạo	-	16.902.727
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	Mua hàng	-	2.945.454
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Tín Đức	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	801.150.000	-

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý Sử dụng dịch vụ Cho thuê đất Lợi nhuận được chia Cho thuê văn phòng	1.796.883.186 42.750.000 22.500.000 -	381.818.184 171.000.000 22.500.000 1.035.425.000 53.284.800
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức Hoàn trả lãi trái phiếu Phí quản lý	23.067.604.251 1.250.564.384 775.429.650	- - 1.004.404.469
Công ty Cổ phần Thông Đức	Công ty con	Lãi cho vay Chi phí thuê	854.402.740 -	51.760.910 849.708.219
Công ty TNHH Sản xuất Thiên Ý	Công ty con	Lãi cho vay Hoàn trả tiền đi vay Thu nhập lãi cho vay	1.157.388.678 630.000.000 341.753.425	- - -

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
Lương và các thu nhập khác	3.864.250.711	4.586.470.667

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
				VND
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>				
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	16.650.000.000	16.650.000.000
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Dệt may Việt Nam	Bên liên quan của doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Doanh thu cho thuê	233.360.040	233.360.040
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty 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	Dịch vụ môi giới dự án Phước Long Spring Town	292.119.966	292.119.966
		Doanh thu cho thuê	495.000.000	165.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>28.920.480.006</b>	<b>28.590.480.006</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
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	42.834.080.985
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Góp vốn đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương Dương Lợi nhuận được chia	20.896.200.569	23.396.200.569
		Phải thu từ lãi tiền vay và góp vốn	9.687.554.471	9.687.554.471
			4.139.166.668	3.886.388.890
Công ty Cổ phần Thông Đức	Công ty con	Lãi cho vay	11.782.370.739	10.927.967.999
Công ty TNHH Quốc tế Song Hà	Công ty con	Chi hộ	16.772.825.409	-
		Cho mượn	1.845.800.000	-
Công ty TNHH Sản xuất Bao Bì Thiên Ý	Công ty con	Cho vay	9.870.000.000	10.500.000.000

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

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

Các khoản phải thu với các bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau: (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
<b>Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)</b>					
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Cho mượn và cổ tức phải thu	4.035.425.000	4.035.425.000	
Công ty TNHH Sản xuất Bao Bì Thiên Ý	Công ty con	Lãi vay	-	642.500.227	
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Công ty con trước đây	Lãi vay	1.458.135.480	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	Công ty con	Thu chi hộ	-	75.194.495	
<b>TỔNG CỘNG</b>		Chi hộ	5.599.982	-	
			<b>123.442.341.498</b>	<b>105.985.312.636</b>	
<b>Phải thu dài hạn khác</b>					
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Góp vốn và doanh thu phải thu từ đầu tư dự án Phước Long Spring Town	47.800.181.415	47.800.181.415	
Công ty TNHH Quốc Tế Song Hỷ	Công ty con	Góp vốn hợp tác và doanh thu từ bán hàng nông sản	294.288.000.000	-	
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết trước đây	Góp vốn hợp tác và doanh thu từ bán hàng nông sản	26.026.500.000	26.026.500.000	
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Cho mượn vốn	7.213.000.000	7.213.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>375.327.681.415</b>	<b>81.039.681.415</b>	
<b>Cho vay ngắn hạn</b>					
Công ty TNHH Sản xuất Bao Bì Thiên Ý	Công ty con	Cho vay	24.557.440.000	24.557.440.000	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Cho vay	5.000.000.000	5.000.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>29.557.440.000</b>	<b>29.557.440.000</b>	
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>					
Công ty TNHH Thông Đức	Công ty con	Cho vay	14.900.000.000	14.900.000.000	

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

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

Các khoản phải thu, phải trả với các bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>			<b>31.720.214.238</b>	<b>31.720.214.238</b>
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Phải trả quyền sử dụng đất		
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
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
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty con	Tạm mượn vốn	2.500.000.000	4.500.000.000
Công ty TNHH Thông Đức	Công ty con	Tạm mượn vốn	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	Tạm mượn vốn	548.747.500	548.747.500
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Công ty con	Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	60.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>41.648.747.500</b>	<b>73.048.747.500</b>

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

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

Các khoản phải trả với các bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>					
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	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>30.401.750.000</b>	<b>30.401.750.000</b>	
<b>Phải trả dài hạn khác</b>					
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	Tiền chi hộ	-	75.075.000	
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Ký quỹ	-	13.700.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>-</b>	<b>186.208.420</b>	

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

**28. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

**28.1 Cam kết thuê hoạt động**

**Công ty là bên đi thuê**

Công ty hiện đang thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, 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	2.903.713.586	2.903.713.586
Từ 1 đến 5 năm	11.614.854.344	11.614.854.344
Trên 5 năm	86.141.982.425	87.593.839.218
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>100.660.550.355</u></b>	<b><u>102.112.407.148</u></b>

**Công ty là bên cho thuê**

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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	3.070.371.932	8.570.543.136
Từ 1 năm đến 5 năm	7.920.000.000	5.570.553.300
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>10.990.371.932</u></b>	<b><u>14.141.096.436</u></b>

**28.2 Cam kết góp vốn**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty có khoản cam kết góp vốn như sau:

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



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

**29. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tài sản giữ hộ	<u>22.737.627.000</u>	<u>22.737.627.000</u>
<p>Công ty được giao tiếp nhận và quản lý một số tài sản được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước tại Dự án Chợ đầu mối phía đông thành phố ("Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức") theo Quyết định Số 4363/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2008 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc quyết toán vốn đầu tư các hạng mục sử dụng nguồn vốn ngân sách Nhà nước của dự án Chợ đầu mối phía đông thành phố.</p>		
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngoại tệ - USD	<u>-</u>	<u>418.01</u>

**30. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

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 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 riêng giữa niên độ của Công ty.



Lê Ngọc Châu  
Người lập



Quan Minh Tuấn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2020