

CTY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ
MST : 0300446236

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
HỢP NHẤT
QUÝ 2 NĂM 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

Đơn vị tính : VND

TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2018	01/01/2018
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1,017,291,205,487	686,834,412,094
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	187,285,934,265	47,447,624,601
1. Tiền	111		17,206,486,015	15,949,314,901
2. Các khoản tương đương tiền	112		170,079,448,250	31,498,309,700
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	135,035,337,499	59,970,861,600
1. Chứng khoán kinh doanh	121		75,035,337,499	49,970,861,600
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		60,000,000,000	10,000,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		636,858,940,512	519,626,798,719
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	278,005,481,418	319,206,476,999
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	-	387,113,942
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	219,208,000,000	66,000,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	139,795,459,094	134,183,207,778
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(150,000,000)	(150,000,000)
8. Tài sản chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		55,394,173,752	54,035,684,048
1. Hàng tồn kho	141	V.6	55,394,173,752	54,035,684,048
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2,716,819,459	5,753,443,126
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		365,983,506	647,904,694
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.7	2,350,835,953	5,105,538,432
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

Đơn vị tính : VND

TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2018	01/01/2018
1	2	3	4	5
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2,921,432,552,357	2,711,573,927,872
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		617,176,320,779	448,078,951,964
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.8	217,076,773,979	48,027,405,164
3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.9	400,099,546,800	400,051,546,800
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		7,763,800,833	6,220,841,271
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	7,492,100,831	5,934,841,271
<i>Nguyên giá</i>	222		11,321,778,348	12,286,363,274
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(3,829,677,517)	(6,351,522,003)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		271,700,002	286,000,000
<i>Nguyên giá</i>	228		286,000,000	286,000,000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(14,299,998)	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	78,446,772,246	80,729,628,042
<i>Nguyên giá</i>	231		105,718,423,779	105,718,423,779
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(27,271,651,533)	(24,988,795,737)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2,124,432,494,815	2,072,879,709,200
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.13	2,124,372,494,815	2,072,819,709,200
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		60,000,000	60,000,000
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.14	29,648,244,497	29,648,244,497
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		31,637,164,243	31,637,164,243
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(1,988,919,746)	(1,988,919,746)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		63,964,919,187	74,016,552,898
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.15	13,808,172,178	19,458,871,614
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.16	50,156,747,009	54,557,681,284
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3,938,723,757,844	3,398,408,339,966

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

Đơn vị tính : VND

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/06/2018	01/01/2018
1	2	3	4	5
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		1,541,907,518,653	1,073,763,317,702
I. Nợ ngắn hạn	310		640,914,967,366	543,338,713,691
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	3,463,874,252	4,909,343,533
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		215,255,580	8,932,000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	75,090,087,840	75,843,689,713
4. Phải trả người lao động	314		8,774,464,701	11,288,879,972
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	54,377,477,862	36,384,919,848
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	86,431,685,240	2,340,826,734
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	409,800,000,000	409,800,000,000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2,762,121,891	2,762,121,891
II. Nợ dài hạn	330		900,992,551,287	530,424,604,011
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.22	520,943,699,769	97,352,316,087
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.23	269,517,281,576	322,765,719,782
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.24	108,650,791,765	108,425,789,965
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	1,880,778,177	1,880,778,177
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2,396,816,239,191	2,324,645,022,264
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.24	2,396,816,239,191	2,324,645,022,264
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2,307,108,000,000	2,241,900,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2,307,108,000,000	2,241,900,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		89,708,239,191	82,745,022,264
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		55,157,359,608	30,954,192,899
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		34,550,879,583	51,790,829,365
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3,938,723,757,844	3,398,408,339,966

Người lập biểu



Lê Thị Phượng

Kế toán Trưởng



Bùi Văn Chính

Lập ngày tháng năm 2018

Đại diện pháp luật



Đinh Trường Chính

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018
 Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU	M S	TM	Lũy kế từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	484,600,159,003	393,378,916,956
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		484,600,159,003	393,378,916,956
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	379,924,651,056	248,008,802,605
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		104,675,507,947	145,370,114,351
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	11,882,364,932	27,016,526,010
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	18,353,220,550	36,260,429,056
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		<i>18,016,550,847</i>	<i>36,260,429,056</i>
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25		13,771,675,190	9,765,525,384
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	45,858,394,126	71,415,353,955
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		38,574,583,013	54,945,331,966
12. Thu nhập khác	31	VI.6	4,665,158,110	11,141,730,325
13. Chi phí khác	32	VI.7	67,444,089	549,469,651
14. Lợi nhuận khác	40		4,597,714,021	10,592,260,674
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		43,172,297,034	65,537,592,640
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	4,176,549,816	402,604,753
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.9	4,400,934,275	13,344,158,522
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		34,594,812,943	51,790,829,365
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		34,440,641,828	51,790,829,365
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	154	231
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-

Người lập biểu



Lê Thị Phượng

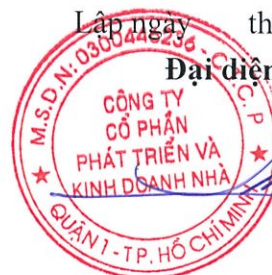
Kế Toán Trưởng



Bùi Văn Chính

Lập ngày tháng năm 2018

Đại diện pháp luật




Đinh Trường Chinh

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU	M S	TM	QUÝ 2/2018		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN QUÝ NÀY	
			NĂM NAY	NĂM TRƯỚC	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	300,480,224,224	85,625,371,590	484,600,159,003	131,206,615,632
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		300,480,224,224	85,625,371,590	484,600,159,003	131,206,615,632
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	243,594,034,734	38,095,766,603	379,924,651,056	67,939,834,329
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		56,886,189,490	47,529,604,987	104,675,507,947	63,266,781,303
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2,789,492,744	434,859,183	11,882,364,932	868,373,979
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	9,279,532,607	18,061,618,662	18,353,220,550	18,061,618,662
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		9,185,967,387	18,000,000,000	18,016,550,847	18,000,000,000
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25		7,292,810,436	3,309,391,370	13,771,675,190	5,535,937,963
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	23,941,401,837	19,070,477,941	45,858,394,126	33,490,867,077
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh	30		19,161,937,354	7,522,976,197	38,574,583,013	7,046,731,580
12. Thu nhập khác	31	VI.6	3,493,341,148	2,150,511,368	4,665,158,110	2,990,927,381
13. Chi phí khác	32	VI.7	54,567,746	35,361,022	67,444,089	66,030,927
14. Lợi nhuận khác	40		3,438,773,402	2,115,150,346	4,597,714,021	2,924,896,454
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		22,600,710,756	9,638,126,543	43,172,297,034	9,971,628,034
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	12,392,391	2,003,019,398	4,176,549,816	2,104,956,254
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.9	4,400,934,275	-	4,400,934,275	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		18,187,384,090	7,635,107,145	34,594,812,943	7,866,671,780
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		17,654,712,129	7,635,107,145	34,440,641,828	7,866,671,780
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-	-	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	79	34.06	154	35
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					-

Người lập biểu

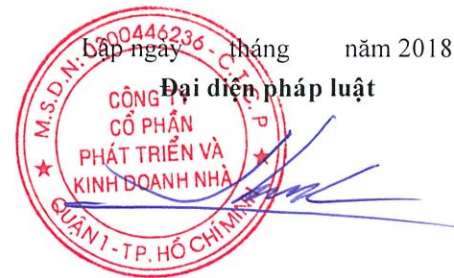


Lê Thị Phượng

Kế Toán Trưởng



Bùi Văn Chính



Đinh Trường Chinh

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Mẫu số: B09-DN

(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

ngày 22 tháng 12 năm 2014 của BTC)

Tất cả các số liệu đều thể hiện bằng Đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp được ghi chú bằng đơn vị tiền tệ khác

Đơn vị tính : VND

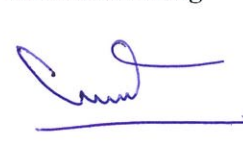
CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	NĂM TRƯỚC
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	1,124,318,073,751	520,464,900,216
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(655,529,271,827)	(269,835,379,943)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(20,297,486,289)	(29,915,586,175)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	(35,624,143,491)	(474,505,102)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(1,410,863,997)	(6,176,008,000)
6. Thuế thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	569,934,694,508	55,361,215,987
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(537,116,432,906)	(197,550,531,511)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	444,274,569,749	71,874,105,472
II Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài	21	(273,081,818)	(466,129,091)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(556,787,448,250)	(57,498,309,700)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24	214,998,309,700	5,600,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(233,592,000,000)	(2,000,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	832,939	1,017,630,000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(575,653,387,429)	(53,346,808,791)
III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở	31	298,800,000,000	-
2. Tiền chi trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	14,800,000,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	(5,000,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	271,217,127,344	9,800,000,000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 +30 +40)	50	139,838,309,664	28,327,296,681
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	47,447,624,601	19,120,327,920
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	187,285,934,265	47,447,624,601

Người lập biểu

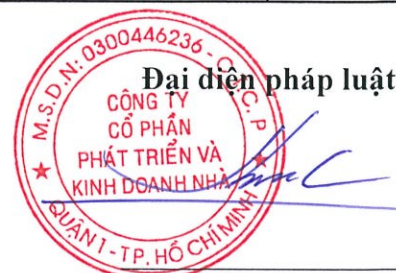


Lê Thị Phượng

Kế toán trưởng



Bùi Văn Chính



Đại diện pháp luật
Đinh Trường Chinh

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

(Thể hiện bằng Việt Nam đồng ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

I ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Nhà là Công ty được chuyển đổi từ Công ty TNHH MTV Phát Triển và Kinh doanh Nhà theo Quyết định chuyển đổi thành Công ty cổ phần số 6570/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2015 của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cổ phần, mã số doanh nghiệp 0300446236, đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 4 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 29 tháng 04 năm 2016 do Sở kế Hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp, kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Công ty TNHH MTV Phát Triển và Kinh doanh Nhà.

Các đơn vị trực thuộc hạch toán báo số

<i>Tên đơn vị</i>	<i>Quyết định thành lập</i>	<i>Trưởng ban</i>
Ban quản lý Dự án Đầu tư Hạ tầng khu đô thị mới An Phú An Khánh	Quyết định số 45/2016/QĐ.HĐQT ngày 05/08/2016 của HĐQT Công ty cổ phần Phát triển và Kinh doanh Nhà	Trần Văn Phước
Ban quản lý khu dân cư An Sương	Quyết định số 42/2016/QĐ.HĐQT ngày 05/08/2016 của HĐQT Công ty cổ phần Phát triển và Kinh doanh Nhà	Phạm Quốc Trung

Chi nhánh

<i>Tên chi nhánh</i>	<i>Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động CN</i>	<i>Giám đốc CN</i>
Chi nhánh Hà Nội	Mã số 0300446236-009 đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 11 năm 2016	Nguyễn Tiến Dương

2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

3 Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cổ phần, ngành nghề kinh doanh của Công ty là :

Xây dựng và kinh doanh nhà, cho thuê nhà ở, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê; đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất; dịch vụ mua bán, cho thuê nhà ở. Thi công cầu đường quy mô vừa và nhỏ. San lấp mặt bằng. Kinh doanh kho bãi. Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng và cầu kiện bê tông đúc sẵn (không sản xuất tại trụ sở).

- Tư vấn xây dựng; lập dự án đầu tư các công trình dân dụng, công nghiệp và kỹ thuật hạ tầng đô thị nhóm B, C, tư vấn về đấu thầu, lập hồ sơ mời thầu, tư vấn đánh giá hồ sơ dự thầu, hợp đồng kinh tế xây dựng các công trình dân dụng bao gồm nhà ở thuộc nhóm B, C. Quản lý các dự án đầu tư công trình dân dụng bao gồm nhà ở thuộc nhóm B, C. Thiết kế công trình giao thông (cầu, đường). Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội - ngoại thất công trình. Kinh doanh bất động sản. Tư vấn môi giới, đấu giá bất động sản. Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản. xây dựng nhà các loại.

4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty trong lĩnh vực kinh doanh xây dựng, do đó Công ty không xác định được chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

(Thể hiện bằng Việt Nam đồng ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

5 Cấu trúc của Công ty

Công ty có 02 công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa điểm kinh doanh	Quyết định thành lập	Đại diện theo phát luật	Tỷ lệ góp vốn của Công ty vào công ty con
5.1 Công ty TNHH Raeman	Lầu 1 -36 Bùi Thị Xuân, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0314087266 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 10 năm 2016	Chủ tịch: Đinh Trường Chinh Giám đốc : Hồ Ngọc Hùng	100%

Vốn điều lệ : 104.000.000.000 đồng.

5.2 Công ty TNHH Đầu tư Raeman	Lầu 1 -36 Bùi Thị Xuân, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0314362360 đăng ký lần đầu ngày 20 tháng 04 năm 2017	Chủ tịch: Đinh Trường Chinh	74%
--------------------------------	--	---	-----------------------------	-----

Vốn điều lệ : 250.800.000.000 đồng.

II NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ

1 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ được sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VNĐ) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VNĐ

III CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày phù hợp với chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT0BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và Chuẩn mực kế toán có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Thông tư 202/2014/TT-BTC và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

(Thể hiện bằng Việt Nam đồng ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

IV CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Cơ sở lập Báo Cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc, được soạn lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt nam và các qui định hiện hành có liên quan tại Việt Nam

2 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được qui đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch.

3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các năm sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- * Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niên yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu
- * Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

(Thể hiện bằng Việt Nam đồng ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

5 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- * Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- * Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- * Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- * Nguyên vật liệu, hàng hóa : bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- * Thành phẩm : bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kết toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Lợi thế thương mại

Lợi thế kinh doanh được ghi nhận theo số liệu Biên bản thẩm tra xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà.

Lợi thế kinh doanh được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm kể từ ngày Công ty chuyển sang cổ phần

Chi phí sửa chữa

Chi phí sửa chữa được ghi nhận theo thực tế phát sinh và phân bổ dần vào chi phí trong thời gian tối đa là 3 năm

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

(Thể hiện bằng Việt Nam đồng ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí trong năm theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm

Các chi phí khác

Các chi phí khác bao gồm: chi phí quản cáo, bảo hiểm được ghi nhận theo thực tế phát sinh và phân bổ dần vào chi phí theo thời gian hiệu lực còn lại của các hợp đồng quảng cáo, bảo hiểm.

8 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá của một tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được chuyển hóa thành tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong các báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được tính theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính của các tài sản như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	15 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 06 năm
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 08 năm

9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

10 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi 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 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

(Thể hiện bằng Việt Nam đồng ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư sử dụng để làm văn phòng và cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau :

<u>Loại bất động sản</u>	Số năm khấu hao
Tòa nhà văn phòng tại 36 Bùi Thị Xuân, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh	25
Lầu 1 - Chung cư An Khánh	17
Lầu 1 - Chung cư An Phú	17
Tầng trệt - chung cư Đông Hưng 1 - An Sương	21
Tầng trệt - chung cư Đông Hưng 2 - An Sương	21

11 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- * Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- * Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- * Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- * Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

12 Vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục " Thặng dư vốn cổ phần".

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

(Thể hiện bằng Việt Nam đồng ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

13 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- * Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- * Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó,
- * Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- * Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bất động sản

Doanh thu bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- * Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- * Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- * Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- * Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- * Xác nhận được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- * Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua
- * Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- * Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.
- * Xác nhận được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

(Thể hiện bằng Việt Nam đồng ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- * Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- * Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì:

- * Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- * Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- * Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- * Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- * Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.
- * Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

14 Giá vốn bán hàng

Công ty kết chuyển giá vốn bán đất nền khu dân cư theo tổng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hiện đã ước tính theo dự toán cho tổng diện tích thành phẩm có thể chuyển nhượng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

(Thể hiện bằng Việt Nam đồng ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

15 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi nhận giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế 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 năm tài sản được thu hồi sau nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi hoàn thuế đó liên quan đến các khoản mục được chi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ 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 đến 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 trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thành toán hoặc thu hồi.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính này có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

16 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

(Thể hiện bằng Việt Nam đồng ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Các bên liên quan (tiếp theo)

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức hợp lý.

Các đối tượng sau đây được xem là các bên có liên quan:

Bên liên quan

Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV

Công ty CP Đầu tư Tài chính Bất động sản FR

Công ty cổ phần Địa ốc 8

Ông Đinh Trường Chinh

Quan hệ

Cổ đông

Cổ đông

Góp vốn đầu tư

Cổ đông

V THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1 Tiền và các khoản tương đương tiền	30/06/2018	01/01/2018
Tiền mặt	551,012,737	250,229,879
Tiền gửi ngân hàng	16,655,473,278	15,699,085,022
Các khoản tương đương tiền	170,079,448,250	31,498,309,700
Cộng	187,285,934,265	47,447,624,601

Trong đó, tiền gửi bằng ngoại tệ là 12.816,43USD tương đương 290.612.550 đồng

2 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	30/06/2018	01/01/2018
Cổ phiếu DIG (3577150 CP)	75,035,337,499	49,970,861,600
Tiền gửi kỳ hạn 1 năm tại ngân hàng Agribank	10,000,000,000	10,000,000,000
Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng tại ngân hàng MSB	50,000,000,000	10,000,000,000
Cộng	135,035,337,499	69,970,861,600

3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	30/06/2018	01/01/2018
Khu dân cư An Phú - An Khánh	46,813,893,443	58,672,210,083
Khu dân cư An Sương	28,885,523,549	60,799,558,899
Công ty TNHH Bất động sản SSG Tân Bình	173,600,000,000 (*)	173,600,000,000
Chợ An Sương	9,232,917,546	9,232,917,546
Hóan Đổi Đất An Phú - An Khánh	6,919,251,801	2,252,813,462
Long Toàn	3,379,515,918	3,464,197,658
Dự án khác	9,174,379,161 (**)	11,184,779,351
Cộng	278,005,481,418	319,206,476,999

(*) Là khoản phải thu về 80% giá trị Quyền sử dụng đất có diện tích 5078,3 m2 tại địa chỉ số 227 Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 10/2011/HĐHT/HĐTC-SSG ngày 26 tháng 07 năm 2011 để thực hiện “dự án đầu tư xây dựng công trình khu III thuộc tổ hợp chung cư căn hộ, trung tâm thương mại tại số 201-203-205-207-109 và 227 Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh” Đến thời điểm này Công ty vẫn chưa hoàn thành thủ tục chuyển Quyền sử dụng đất và dự án này vẫn chưa được triển khai

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

(Thể hiện bằng Việt Nam đồng ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

	30/06/2018	01/01/2018
(**) Chi tiết phải thu từ các dự án khác :		
Khu Dân Cư Bình Trưng	133,652,531	133,652,531
Chung cư 12 tầng APAK	2,356,407,500	2,783,867,500
Chung cư 05 tầng APAK	15,320,000	15,320,000
Cho thuê mặt bằng Cao ốc An Khánh	174,375,000	174,375,000
Bộ tư lệnh cảnh sát cơ động - Bộ Công An	1,851,638,000	1,851,638,000
Đình Bộ Lĩnh	1,880,778,177	1,880,778,177
Hoán đổi căn hộ chung cư An Phú An Khánh Q2	617,263,553	672,063,553
Phải thu lệ phí trước bạ khách hàng	107,916,500	179,014,400
VietFratch	308,120,000	308,120,000
Cty CP TVTMDV Địa Ốc Hoàng Quân	-	1,528,011,331
Quân khu 7	830,997,358	830,997,358
2 Căn liên kế Bình Trưng	676,426,042	676,426,042
Công ty cổ phần Nam Hưng	100,200,300	100,200,300
Phải thu của khách hàng KHÁC	121,284,200	50,315,159
Cộng	9,174,379,161	11,184,779,351
4 Phải thu về cho vay ngắn hạn	30/06/2018	01/01/2018
Công ty Pacific	42,000,000,000	45,000,000,000
Công ty CP Viettronics Tân Bình	65,208,000,000	-
Công ty TNHH MTV Đầu Tư DHA	50,000,000,000	-
Công ty cổ phần xây dựng và ứng dụng công nghệ	20,000,000,000	-
Trần Thị Tuấn Anh	10,000,000,000	5,000,000,000
Nguyễn Đăng Nam	6,000,000,000	6,000,000,000
Bùi Khắc Hiền	5,000,000,000	5,000,000,000
Lê Duy Sơn	5,000,000,000	5,000,000,000
Liu Mei The	5,000,000,000	-
Nguyễn Văn Hải	5,000,000,000	-
Phan Thanh Bình	3,000,000,000	-
Công ty Cổ phần TEXO Tư vấn và Đầu tư	3,000,000,000	-
Cộng	219,208,000,000	66,000,000,000
5 Phải thu ngắn hạn khác	30/06/2018	01/01/2018
Phải thu ngắn hạn khác	21,449,878,683 (*)	31,999,707,778
Tạm ứng	118,345,580,411 (**)	102,183,500,000
Cộng	139,795,459,094	134,183,207,778
(*) Bao gồm các khoản phải thu khác sau:	30/06/2018	01/01/2018
Huỳnh Văn Cảnh	-	381,700,000
Đất xây dựng cao ốc lô CC07-1 khu D -Cty Cổ	-	4,478,348,230
Lê Thị Bích Hường	102,823,400	-
Phạm Thị Thanh Hương	329,035,000	-
Châu Văn Hiền - Đào Thị Duy Oanh	134,371,500	-
Huỳnh Thị Lộc	85,523,000	-
Đỗ Văn Sen	127,500,000	127,500,000
Lê Thu Hà	77,960,880	-
Hồ Thị Ngọc Ánh	113,142,000	-
UBND Phường Bình An	500,000	500,000
Bùi Khắc Hiền	117,123,288	117,123,288

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

(Thể hiện bằng Việt Nam đồng ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

(*) (Tiếp theo) Bao gồm các khoản phải thu khác sau:

Công ty cổ phần dịch vụ Địa Ốc Sài Gòn	150,000,000	150,000,000
Lê Duy Sơn	117,123,288	117,123,288
Lê Văn Thống	158,854,140	158,854,140
Nguyễn Đăng Nam	150,904,110	150,904,110
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn CN	129,786,446	404,369,946
Công ty TNHH Quốc Tế Hồ Tây	5,542,500,000	5,542,500,000
Phạm Hữu Hưng	6,000,000	6,000,000
Phùng Lưu Tấn Phú	363,957,458	117,566,068
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn S.S.G	1,000,000,000	1,000,000,000
Thuế VAT	107,692,384	170,313,836
WOORIBANK CN TP.HCM	-	19,061,111,112
BHXH, BHYT, BHTN	19,310,924	-
Ứng trước cổ tức	12,600,157,690	-
Thuế TNCN	15,613,175	15,793,760
Cộng	21,449,878,683	31,999,707,778

(**) Bao gồm các khoản tạm ứng sau :

	30/06/2018	01/01/2018
Đông Thị Ánh Hồng	150,000,000	150,000,000
Đình Trường Chinh	117,700,000,000	101,862,500,000
Đỗ Thị Hồng Hạnh	3,800,000	-
Hoàng Ngọc Mạnh Hùng	60,000,000	36,500,000
Huỳnh Nam Xuân	5,000,000	5,000,000
Lê Thị Bé	50,000,000	-
Lâm Thị Ngọc Thâm	130,450,000	35,000,000
Lê Văn Liêm	5,000,000	5,000,000
Lê Văn Thống	41,330,411	-
Lê Văn Tường	10,000,000	10,000,000
Nguyễn Anh Đức	15,000,000	15,000,000
Nguyễn Lê Đoan Trang	50,000,000	-
Nguyễn Thị Diễm	100,000,000	-
Nguyễn Thị Thu Hiền	10,000,000	9,500,000
Nguyễn Trí Văn	10,000,000	10,000,000
Trần Văn Tiến	5,000,000	5,000,000
Nguyễn Cao Chí	-	40,000,000
Cộng	118,345,580,411	102,183,500,000

6 Hàng tồn kho

	30/06/2018	01/01/2018
Nguyên liệu, vật liệu	1,089,135,832	1,021,489,978
Thành phẩm	54,305,037,920 (*)	53,014,194,070
Cộng	55,394,173,752	54,035,684,048

(*) Bao gồm các dự án:

	30/06/2018	01/01/2018
Chung cư 5 tầng An Phú An Khánh	8,061,093,003	6,593,303,390
Chung cư 15 tầng An Sương	758,179,043	758,179,043
Chung cư 5 tầng An Sương	1,712,261,348	2,710,410,000
Chung cư 6 tầng An Sương	390,403,200	390,403,200
Khu dân cư Long Toàn Bà Rịa	43,383,101,326	42,561,898,437
Cộng	54,305,037,920	53,014,194,070

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

(Thể hiện bằng Việt Nam đồng ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

	30/06/2018	01/01/2018
7 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	1,427,094,615	4,181,797,094
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	923,741,338	923,741,338
Cộng	2,350,835,953	5,105,538,432
8 Trả trước cho người bán dài hạn		
Chi nhánh Công ty Tư Vấn XD Công nghệ & Đô Thị	14,650,000	14,650,000
Công ty TNHH môi trường tầm Nhìn Xanh	85,088,000	85,088,000
Điện Lực Thủ Thiêm	202,053,172	202,053,172
Trung tâm Đo Đạc Bản Đồ	303,360,455	48,115,000
Ban bồi thường GPMB Quận 12	550,491,663	550,491,663
Công ty Cổ Phần DIC số 4	7,326,954,545	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và môi trường	-	115,507,000
Công ty cổ phần chứng khoán FPT - CN Hồ Chí Minh	12,500,000	12,500,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bất động sản FR	60,036,600,000	2,840,950,000
Công ty cổ phần Công nghệ đo đạc bản đồ Hoàng Việt	90,557,910	90,557,910
Công ty CP Thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng đức	240,000,000	-
Công ty Cổ Phần Hùng Anh	-	825,000,000
Công ty TNHH MTV Hưng Đại Việt	148,046,748	-
Cty TNHH TVTKQH XD TM&DV Huy Khương	423,000,000	94,000,000
Công ty CP Đầu tư và Tư vấn Xây dựng ICU	-	183,126,900
Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Khám phá vàng	1,245,960,000	-
Công ty TNHH TM DV Kiến Quốc Thịnh	237,600,000	237,600,000
Công ty TNHH MTV Kiến Trúc NNT	-	173,500,000
Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà nội	-	100,000,000
Lý Trung Phong	10,000,000,000	10,000,000,000
Công ty CP Đo Đạc Miền Đông	301,451,000	301,451,000
Cty TNHH MTV Minh Diệu Phong	57,211,110	-
Nguyễn Quang Thông	11,200,000,000	11,200,000,000
Công ty Xây dựng điện -TM Phương Đông	2,373,800,000	2,373,800,000
Nguyễn Phước Long	286,887,519	286,887,519
Công ty TNHH Ô TÔ TOYOTSU SAMCO	390,500,000	-
Công ty TNHH Xây dựng thể thao Tín Nghĩa	-	292,127,000
Công ty TNHH TOYOTA Lý Thường Kiệt	50,000,000	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Trung Lương	740,481,818	-
Công ty TNHH XD Thương mại Dịch vụ môi trường	1,016,447,312	-
Công ty cổ phần VIETTRONICS Tân Bình (VTB)	18,000,000,000	18,000,000,000
Công ty TNHH SX-TM-DV-XD Thành Tuấn	1,743,132,727	-
Công ty CP XD và ứng dụng công Nghệ DELTA V	100,000,000,000	-
Cộng	217,076,773,979	48,027,405,164
9 Phải thu dài hạn khác là khoản ký quỹ ký cược dài hạn		
Ký quỹ Ngân hàng Woori	400,000,000,000	400,000,000,000
Ký quỹ thuê nhà Anh Trần Hữu Khoa	32,000,000	32,000,000
Ký quỹ điện kế dự án An Suong (XNHTKT)	19,546,800	19,546,800
Ký quỹ điện kế dự án An Suong	48,000,000	-
Cộng	400,099,546,800	400,051,546,800

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

(Thể hiện bằng Việt Nam đồng ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

10 Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, trườn dẫn	Cộng
Nguyên giá				
01/01/2018	1,068,541,493	5,639,337,364	5,578,484,417	12,286,363,274
Tăng trong năm		447,836,364	2,502,000,000	2,949,836,364
Giảm trong năm			-	-
30/06/2018	1,068,541,493	6,087,173,728	8,080,484,417	15,236,199,638
Giá trị hao				
01/01/2018	284,363,483	4,292,177,600	1,774,980,920	6,351,522,003
Tăng trong năm	35,618,052	113,374,230	508,671,132	657,663,414
Giảm trong năm			-	-
30/06/2018	319,981,535	4,405,551,830	2,283,652,052	7,009,185,417
Giá trị còn lại				
01/01/2018	784,178,010	1,347,159,764	3,803,503,497	5,934,841,271
30/06/2018	748,559,958	1,681,621,898	5,796,832,365	8,227,014,221

11 Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm quản lý	Quyền phát hành	Bản quyền bằng sáng chế	Cộng
Nguyên giá				
01/01/2018	286,000,000			286,000,000
Tăng trong năm				-
Giảm trong năm				-
30/06/2018	286,000,000	-	-	286,000,000
Giá trị hao				
01/01/2018				-
Tăng trong năm	7,149,999			7,149,999
Giảm trong năm				-
30/06/2018	7,149,999	-	-	7,149,999
Giá trị còn lại				
01/01/2018	286,000,000	-	-	286,000,000
30/06/2018	278,850,001	-	-	278,850,001

12 Bất động sản đầu tư

Khoản mục	01/01/2018	Tăng	Giảm	30/06/2018
Nguyên giá	105,718,423,779			105,718,423,779
Hao mòn lũy kế	24,988,795,737	2,282,855,796		27,271,651,533
Giá trị còn lại	80,729,628,042		-	78,446,772,246

Chi tiết Bất động sản đầu tư	Mục đích sử dụng	Nguyên giá
Toà nhà văn phòng tại 36 Bùi Thị Xuân Q1, TP.HCM	Văn phòng Cty và cho thuê	83,379,404,686
Lầu 1 - chung cư An Khánh	Văn phòng	7,442,124,336
Lầu 1 - chung cư An phú	Cho thuê	7,442,124,337
Tầng trệt - chung cư Đông Hưng 1 - An sương	Văn phòng	3,795,755,926
Tầng trệt - chung cư Đông Hưng 2 - An sương	Cho thuê	3,659,314,494
Cộng		105,718,723,779

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

(Thể hiện bằng Việt Nam đồng ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

	30/06/2018	01/01/2018
13 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		
227 Lý Thường Kiệt	43,672,019,897	43,612,727,273
8 Căn liên kế APAK - Trang Trí Nội Thất	149,713,687	149,713,687
An Phú An Khánh khu dân cư	1,511,157,622,904	1,465,294,738,398
Chung cư Đông THuận An Sương	41,460,221,101	40,868,132,946
An Sương Khu dân cư	323,495,750,295	362,672,678,814
Chung cư LD Tân Mỹ	159,971,384,631	159,971,384,631
Khu dân cư Tăng Nhơn Phú B	44,465,782,300	250,333,451
Cộng	2,124,372,494,815	2,072,819,709,200
14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		
Đầu tư dài hạn khác	31,637,164,243 (14.1)	31,637,164,243
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	(1,988,919,746)	(1,988,919,746)
Cộng	29,648,244,497	29,648,244,497
(14.1) Bao gồm các khoản đầu tư vào các công ty như sau:		
	30/06/2018	01/01/2018
Công ty CP Xây Dựng Phát Triển Sài Gòn (10.000 cổ phiếu)	1,085,673,193	1,085,673,193
Công ty CP Phát Triển Nhà Bắc Trung Nam (533.300 cổ phiếu)	6,150,571,304	6,150,571,304
Công ty TNHH Cho Thuê Thiết Bị Xây Dựng Manta - Việt Nam	1,988,919,746	1,988,919,746
Công ty Cổ Phần Địa Ốc 8 (431.000 cổ phiếu)	22,412,000,000	22,412,000,000
Cộng	31,637,164,243	31,637,164,243
15 Chi phí trả trước dài hạn		
Giá trị lợi thế kinh doanh (*)	10,522,415,630	12,950,665,391
Chi phí trả trước dài hạn	3,285,756,548	6,508,206,223
Cộng	13,808,172,178	19,458,871,614
16 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Chi phí trích trước cho các dự án	50,156,747,009	54,557,681,284
Cộng	50,156,747,009	54,557,681,284
17 Phải trả người bán ngắn hạn		
Văn phòng Công ty	3,463,874,252 (17.1)	4,884,658,133
Công ty TNHH Raemian	- (17.2)	24,685,400
Cộng	3,463,874,252	4,909,343,533

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

(Thể hiện bằng Việt Nam đồng ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

17.1 Gồm	30/06/2018	01/01/2018		
Công ty TNHH xây dựng Kiến trúc Miền Nam (ACSA Cc Nguyễn Văn Đào-Tạ Lý Bằng	82,522,606	82,522,606		
Hà Thị Linh	28,294,000	28,294,000		
Lê Quang Thanh	22,839,000	22,839,000		
Phạm Tiến Tịnh	610,000	610,000		
Nguyễn Thị Châu	1,005,000	1,005,000		
Công ty Công Viên Cây Xanh	21,581,000	21,581,000		
Công ty TNHH XD TM Phi Long	34,068,000	34,068,000		
Viện cơ học và tin học ứng dụng	78,173,300	78,173,300		
Ban QT chung cư Đông Hưng 2	125,686,000	125,686,000		
Cty TNHH TM Dịch Vụ Vận Tải Xây Dựng Đại Toàn Th.	-	440,866,554		
Công ty CP Xây dựng & Kinh Doanh Địa ốc III	-	8,296,000		
Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây Dựng	1,176,644,924	1,176,644,924		
Cty CP Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn	27,116,909	-		
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng H.X.D	319,625,805	319,625,805		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà	15,507,530	15,507,530		
Công ty TNHH MTV Kiến Trúc NNT	1,179,943,132	1,179,943,132		
CTy Cổ phần Sài gòn Triển Vọng - SAVISTA	107,264,151	-		
Công ty Xây dựng 225-Tổng Công ty Xây dựng Bạch Đằng	-	239,119,650		
Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ xây Lắp Hạ Tầng	-	587,033,437		
Công ty TNHH Xây dựng Xuân Bình	242,992,895	242,992,895		
Cộng	3,463,874,252	4,884,658,133		
17.2 Gồm:	30/06/2018	01/01/2018		
Cửa hàng Song Lộc		23,640,400		
Cty TNHH Đầu tư TMDV Cát Vượng		1,045,000		
Cộng	-	24,685,400		
18 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Chỉ tiêu	01/01/2018	Số phải nộp	Số đã nộp	31/03/2018
Thuế GTGT	5,266,436,271	35,237,841,469	36,012,875,526	4,491,402,214
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(4,181,797,094)	4,165,566,476	1,410,863,997	(1,427,094,615)
Thuế thu nhập cá nhân	564,903	1,910,988,522	1,889,556,338	21,997,087
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	(923,741,338)	407,342,544	407,342,544	(923,741,338)
Thuế khác và phải nộp về Ngân sách Nhà nước (*)	70,576,688,539	5,000,000	5,000,000	70,576,688,539
Thuế khác				
Cộng	70,738,151,281	41,726,739,011	39,725,638,405	72,739,251,887

(*) Thuế khác phải nộp về Ngân sách Nhà nước tại ngày 29/04/2016 (70.576.688.539đ) là tiền còn phải nộp về Ngân sách Nhà nước theo Biên bản kiểm tra tài chính năm 2011 và 2012 của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn- TNHH ngày 15 tháng 09 năm 2015

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

(Thể hiện bằng Việt Nam đồng ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

19 Chi phí phải trả ngắn hạn	30/06/2018	01/01/2018	
Phải trả KH Nguyễn Văn Bông	25,818,000	25,818,000	
Phải trả KH An Phú An Khánh	311,099,300	311,099,300	
Lãi vay Cty tài chính Nhà Nước	40,560,562	24,009,715	
Lãi vay Cty Việt Anh	54,000,000,000	36,000,000,000	
Lãi vay Ngân hàng Agribank	-	23,992,833	
Cộng	54,377,477,862	36,384,919,848	
20 Phải trả ngắn hạn khác	30/06/2018	01/01/2018	
Kinh phí công đoàn	47,286,299	31,611,896	
BHXH, BHYT, BHTN	18,559,755	145,776,629	
Cổ tức và thù lao HĐQT, BKS	-	401,865,810	
Công ty Cổ phần GS Holding	85,000,000,000	-	
Thuế thu nhập cá nhân	540,549,826	827,902,039	
Phải trả, phải nộp khác	825,289,360	933,670,360	
Cộng	86,431,685,240	2,340,826,734	
21 Vay và nợ thuê tài chính	Vay ngắn hạn	Vay dài hạn	Cộng
01/01/2018	409,800,000,000	1,880,778,177	411,680,778,177
Tiền vay nhận được trong kỳ	-	-	-
Tiền vay đã trả trong kỳ	-	-	-
30/06/2018	409,800,000,000	1,880,778,177	411,680,778,177

Vay ngắn hạn

1) Là khoản vay Công ty TNHH Sản xuất thương mại Việt Anh theo Hợp đồng ký ngày 29 tháng 12 năm 2016 (400.000.000.000đ)

Thời hạn vay : 12 tháng kể từ ngày 29/12/2016;

Lãi suất : 9%/năm

Mục đích vay : để ký quỹ giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA489719, (số vào sổ CT00200) Tại Ngân Hàng Woori - CN TP.HCM

Tài sản đảm bảo : Khoản vay này được đảm bảo bởi các tài sản sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA489719 (số vào sổ CT00200) tại phường Tân Phú, Quận 7 TP. Hồ Chí Minh

2) Là khoản vay Ngân hàng Agribank Hợp 1700-LAV-201700605 ký ngày 19 tháng 05 năm 2017 (9.800.000.000đ)

Thời hạn vay : 12 tháng kể từ ngày 29/12/2016;

Lãi suất : 7.59%/năm

Mục đích vay : để trả công nợ theo biên bản thanh lý hợp đồng 184,185,186/BBTLHĐ HĐTC 2017 với Công ty TNHH Tân Long

Tài sản đảm bảo : Khoản vay này được đảm bảo bởi các tài sản sau:

Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 44/HĐTG/17 giữa Công ty Cổ Phần Phát Triển và Kinh Doanh Nhà với Ngân Hàng Agribank CN. TP. Hồ Chí Minh

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

(Thể hiện bằng Việt Nam đồng ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Vay dài hạn

Là khoản vay Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng vay số 1998/074 ngày 03 tháng 07 năm 1998.

Hạn mức tín dụng : 8.500.000.000 đồng;

Thời hạn vay : 24 tháng kể từ ngày nhận nợ;

Lãi suất : 0%

Mục đích vay : Thi công công trình Đình Bộ Lĩnh

Tài sản đảm bảo : Khoản vay này không đảm bảo bằng tài sản.

22 Người mua trả tiền trước dài hạn

Trả trước về mua đất nền các dự án	30/06/2018	01/01/2018
Khu dân cư An Sương	21,872,195,012	21,312,727,081
Khu dân cư An Phú An Khánh	490,847,754,017	68,073,768,534
Khu dân cư Long Toàn	8,209,350,740	7,951,420,472
Khu dân cư Bình Trung	14,400,000	14,400,000
Cộng	520,943,699,769	97,352,316,087

23 Chi phí phải trả dài hạn

	30/06/2018	01/01/2018
Khu dân cư An Phú - An Khánh	265,284,814,687	318,076,989,529
Chung cư 6 tầng - dự án An Sương	3,329,194,912	3,785,458,276
Chung cư 5 tầng - dự án An Sương	25,681,973	25,681,973
Dự án Long Toàn	877,590,004	877,590,004
Cộng	269,517,281,576	322,765,719,782

24 Phải trả dài hạn khác là các khoản nhận ký cược ký quỹ dài hạn, bao gồm

	30/06/2018	01/01/2018
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn S.S.G	85,000,000,000	85,000,000,000
Công ty Cổ Phần TARA	615,681,675	615,681,675
Ký quỹ cam kết xây dựng	12,500,000,000	7,300,000,000
Đặt cọc nền DA Long Toàn	20,000,000	20,000,000
Khách hàng đặt cọc mua nền APAK Quận 2	-	5,870,000,000
Ký quỹ thi công xây dựng nhà trong dự án An Sương	1,286,500,000	1,239,500,000
Ký quỹ thi công xây dựng nhà trong dự án An Phú An Kh	2,232,010,000	2,265,010,000
Ký quỹ thi công Bùi Thị Xuân	90,000,000	80,000,000
Ký quỹ thi công xây dựng nhà trong dự án Long Toàn	5,000,000	5,000,000
Ký quỹ thuê văn phòng Bùi Thị Xuân	6,901,600,090	6,030,598,290
Cộng	108,650,791,765	108,425,789,965

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

(Thể hiện bằng Việt Nam đồng ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

24 Vốn chủ sở hữu

24 Biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu(*)	Chênh lệch đánh giá lại tài sản(**)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
01/01/2018	2,241,900,000,000	-	82,745,022,264	2,324,645,022,264
Tăng trong kỳ	65,208,000,000	-	34,546,089,583	99,754,089,583
Giảm trong kỳ		-	27,582,872,656	27,582,872,656
30/06/2018	2,307,108,000,000	-	89,708,239,191	2,396,816,239,191

(*) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu như sau:

	30/06/2018	
Công ty CP Đầu tư Tài chính Bất động sản FR	780,000,000,000	34.79%
Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn	672,570,000,000	30.00%
Ông Đinh Trường Chinh	592,920,620,000	26.45%
Bà Đinh Ngọc Châu Hương	194,416,700,000	8.67%
Các cổ đông cá nhân khác	1,992,680,000	0.09%
Cộng	2,241,900,000,000	100%

(**) Vốn chủ sở hữu của công ty Vietronis Tân Bình
trong Cty con Công ty Đầu tư Raeman

65,208,000,000 26.00%

**VI THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT
QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Lũy kế từ 01/04/2018 đến 30/06/2018	Năm 2017
Doanh thu bán đất nền khu dân cư	292,087,984,447	359,880,790,379
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8,160,287,777	32,583,241,122
Doanh thu xây lắp	-	914,885,455
Doanh thu bán công	231,952,000	-
Cộng	300,480,224,224	393,378,916,956

2 Giá vốn bán hàng

	Lũy kế từ 01/04/2018 đến 30/06/2018	Năm 2017
Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm	242,807,130,735	245,265,285,997
Giá vốn cung cấp dịch vụ	676,974,639	2,743,516,608
Giá vốn bán công	109,929,360	-
Cộng	243,594,034,734	248,008,802,605

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

(Thể hiện bằng Việt Nam đồng ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ 01/04/2018 đến 30/06/2018	Năm 2017
Lãi tiền gửi ngân hàng	2,789,492,744	25,997,036,142
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	1,017,630,000
Lãi khác	-	1,859,868
Cộng	2,789,492,744	27,016,526,010

4 Chi phí tài chính

	Lũy kế từ 01/04/2018 đến 30/06/2018	Năm 2017
Chi phí lãi vay	9,185,967,387	36,260,429,056
Chi phí tài chính khác	93,565,220	
Cộng	9,279,532,607	36,260,429,056

5 Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ 01/04/2018 đến 30/06/2018	Năm 2017
Chi phí quản lý toàn nhà	1,304,289,000	2,608,578,000
Chi phí bằng tiền khác	5,988,521,436	7,156,947,384
Cộng	7,292,810,436	9,765,525,384

6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ 01/04/2018 đến 30/06/2018	Năm 2017
Chi phí nhân viên quản lý	10,451,302,682	40,020,129,106
Chi phí lợi thế kinh doanh	2,428,249,761	9,729,752,947
Chi phí đồ dùng văn phòng	1,028,502,174	3,124,995,010
Chi phí khấu hao TSCĐ	970,842,611	-
Thuế, phí và lệ phí	3,997,233,195	(160,000,000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,804,129,914	7,941,300,365
Chi phí bằng tiền khác	2,261,141,500	10,759,176,527
Cộng	23,941,401,837	71,415,353,955

7 Thu nhập khác

	Lũy kế từ 01/04/2018 đến 30/06/2018	Năm 2017
Lãi phạt chậm thanh toán	2,488,952,746	7,384,983,003
Các khoản thu về tiền điện, nước, giữ xe, phí quảng cáo	24,033,507	127,416,030
Điện và Duy tu	540,613,102	1,295,781,817
Phí dịch vụ hoa hồng - viễn thông	6,527,893	-
Lãi thanh lý TSCĐ	-	900,876,595
Phí quản lý hồ sơ	303,706,364	287,272,727
Thu nhập khác	129,507,536	1,145,400,153
Cộng	3,493,341,148	11,141,730,325

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

(Thể hiện bằng Việt Nam đồng ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

8 Chi phí khác

	Lũy kế từ 01/04/2018 đến 30/06/2018	Năm 2017
Tiền lãi chậm nộp thuế	-	294,461,025
Lỗ thanh lý TSCĐ	49,567,746	-
Chi phí khác	5,000,000	255,008,626
Cộng	54,567,746	549,469,651

Người lập biểu

Lê Thị Phụng

Kế Toán Trưởng

Bùi Văn Chính

Đại diện pháp luật

Đinh Trường Chinh

