

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2018



# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 65

# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất là lần thứ 20 vào ngày 12 tháng 7 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

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

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

### 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 Trần Quang Nghị	Phó Chủ tịch	từ nhiệm ngày 21 tháng 6 năm 2018
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên	
Ông Lê Thanh Liêm	Thành viên	
Ông Lê Minh Tâm	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2018

### 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 Thường trực
Bà Phạm Thị Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính 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 2018.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

Số tham chiếu: 61121099/20341773-LR/HN

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 65, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

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

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

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

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

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

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.910.278.993.200</b>	<b>1.565.797.595.455</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>100.511.659.088</b>	<b>95.960.508.174</b>
111	1. Tiền		71.011.659.088	65.770.480.305
112	2. Các khoản tương đương tiền		29.500.000.000	30.190.027.869
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>28.051.445.464</b>	<b>29.819.393.900</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	54.838.880.971	54.837.220.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.2	(31.587.435.507)	(30.517.826.607)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.3	4.800.000.000	5.500.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.155.636.847.563</b>	<b>972.607.385.879</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	216.864.467.624	321.089.305.748
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	92.400.698.583	49.539.180.495
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7.3	141.100.000.000	330.908.804.934
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7.4	720.502.631.537	277.131.999.589
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 7.2, 7.4	(15.230.950.181)	(6.061.904.887)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>522.920.180.350</b>	<b>401.836.964.349</b>
141	1. Hàng tồn kho		527.072.555.099	401.836.964.349
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.152.374.749)	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>103.158.860.735</b>	<b>65.573.343.153</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	1.539.181.010	561.498.586
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		92.747.746.735	60.101.532.996
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		8.871.932.990	4.910.311.571

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.131.495.808.306</b>	<b>1.307.518.113.716</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>297.059.970.453</b>	<b>324.212.478.328</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	-	677.762.000
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	7.3	14.900.000.000	14.900.000.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	7.4	282.159.970.453	308.634.716.328
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>275.988.654.291</b>	<b>94.115.217.110</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	139.204.754.280	30.530.584.413
222	Nguyên giá		234.705.375.791	60.721.878.765
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(95.500.621.511)	(30.191.294.352)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	10	66.089.069.218	-
225	Nguyên giá		76.919.719.342	-
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(10.830.650.124)	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	11	70.694.830.793	63.584.632.697
228	Nguyên giá		86.887.008.732	77.986.953.241
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(16.192.177.939)	(14.402.320.544)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>62.985.210.906</b>	<b>61.307.660.520</b>
231	1. Nguyên giá		102.863.796.583	76.862.428.986
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(39.878.585.677)	(15.554.768.466)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.076.527.088.570</b>	<b>6.115.689.142</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	1.076.432.199.933	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	94.888.637	6.115.689.142
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>402.133.826.167</b>	<b>800.157.807.721</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		259.352.102.719	694.122.425.301
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		143.456.372.220	106.275.372.220
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(674.648.772)	(239.989.800)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>16.801.057.919</b>	<b>21.609.260.895</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	15.019.966.994	21.245.288.056
269	2. Lợi thế thương mại	16	1.781.090.925	363.972.839
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.041.774.801.506</b>	<b>2.873.315.709.171</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.592.153.261.684</b>	<b>1.037.966.982.714</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.177.953.661.875</b>	<b>814.639.151.419</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	211.410.594.229	99.565.454.611
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	34.476.614.830	74.508.015.442
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	4.495.154.599	6.875.438.134
314	4. Phải trả người lao động		4.562.719.923	15.383.558.676
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	15.240.133.610	12.878.880.906
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		92.312.500	184.625.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	286.167.135.932	154.522.242.075
320	8. Vay ngắn hạn	22	545.269.617.361	432.820.869.466
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	57.827.213.609	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		18.412.165.282	17.900.067.109
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>414.199.599.809</b>	<b>223.327.831.295</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn	17	14.426.595.435	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	43.479.763.482	36.316.511.930
338	3. Vay dài hạn	22	208.980.435.929	182.662.160.189
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	146.118.524.021	3.479.056.884
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.194.280.942	870.102.292
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.449.621.539.822</b>	<b>1.835.348.726.457</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24.1</b>	<b>2.449.621.539.822</b>	<b>1.835.348.726.457</b>
411	1. Vốn cổ phần		816.349.270.000	816.349.270.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		816.349.270.000	816.349.270.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		245.984.454.963	245.984.454.963
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		490.547.912.180	487.791.240.058
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		115.470.678.032	153.146.444.465
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		40.016.875.034	22.146.247.084
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		75.453.802.998	131.000.197.381
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		781.269.224.647	132.077.316.971
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.041.774.801.506</b>	<b>2.873.315.709.171</b>

Lê Ngọc Châu  
Người lập

Quan Minh Tuấn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	1.174.642.588.236	754.776.529.512
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	9.000.000	1.063.935.000
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	1.174.633.588.236	753.712.594.512
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	1.111.944.714.268	627.812.304.835
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		62.688.873.968	125.900.289.677
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	55.242.266.280	21.961.165.183
22	7. Chi phí tài chính	27	30.457.937.694	24.491.721.425
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		29.026.701.348	28.179.115.625
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	14.1	3.305.012.974	14.178.399.954
25	9. Chi phí bán hàng		9.990.856.690	367.790.730
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	53.842.525.379	44.753.906.137
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		26.944.833.459	92.426.436.522
31	12. Thu nhập khác	29	55.755.334.015	13.210.100.064
32	13. Chi phí khác	29	1.514.946.149	679.378.003
40	14. Lợi nhuận khác	29	54.240.387.866	12.530.722.061
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		81.185.221.325	104.957.158.583
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	6.627.890.639	19.515.711.614
52	17. Chi phí / thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	474.720.987	1.849.912.513
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		74.082.609.699	87.291.359.482
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		75.176.840.785	87.266.115.599
62	20. Lỗ / lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.094.231.086	25.243.883
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.5	921	1.069
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.5	921	1.069

Lê Ngọc Châu  
Người lập

Quan Minh Tuấn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>81.185.221.325</b>	<b>104.957.158.583</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	9, 10, 11, 12, 16	8.821.195.312	4.090.106.112
03	Trích lập (hoàn nhập) dự phòng		7.731.793.877	(3.687.394.200)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(707.414.485)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(149.773.988.106)	(36.468.569.456)
06	Chi phí lãi vay	27	29.026.701.348	28.179.115.625
<b>08</b>	<b>(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(23.716.490.729)</b>	<b>97.070.416.664</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(183.731.743.437)	70.803.121.455
10	Tăng hàng tồn kho		(89.248.451.696)	(46.870.409.414)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		92.180.825.114	(105.136.693.640)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		3.566.917.819	(4.839.083.227)
14	Tiền lãi vay đã trả		(29.058.550.696)	(27.592.735.929)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(9.341.748.211)	(13.209.033.879)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(27.894.096.332)	(10.640.300.152)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(267.243.338.168)</b>	<b>(40.414.718.122)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(10.078.923.477)	(10.282.546.735)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản dài hạn		16.329.095.279	399.951.822
23	Tiền chi cho vay		(54.900.000.000)	(18.329.711.113)
24	Tiền thu hồi từ cho vay		364.008.804.934	30.389.654.171
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(47.800.000.000)	-
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		55.217.782.663	-
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		12.514.991.981	18.987.059.413
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>335.291.751.380</b>	<b>21.164.407.558</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	22	307.753.608.798	240.223.458.027
34	Chi trả nợ gốc vay	22	(289.615.944.096)	(188.151.248.924)
36	Cổ tức đã trả	24.4	(81.634.927.000)	(70.992.418.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		<b>(63.497.262.298)</b>	<b>(18.920.209.397)</b>
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		<b>4.551.150.914</b>	<b>(38.170.519.961)</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		<b>95.960.508.174</b>	<b>172.086.700.765</b>
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	<b>100.511.659.088</b>	<b>133.916.180.804</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 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("Giấy CNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các Giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") gần nhất là lần thứ 20 vào ngày 12 tháng 7 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

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

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

Số lượng công nhân viên của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 là 562 (31 tháng 12 năm 2017: 768).

### **Cơ cấu tổ chức**

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

#### **Công ty TNHH Bách Phú Thịnh ("BPT")**

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Tập đoàn sở hữu 51% vốn chủ sở hữu của BPT.

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Tập đoàn sở hữu 43% vốn chủ sở hữu của FDC và nắm quyền kiểm soát FDC.

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Tập đoàn sở hữu 100% vốn thực góp của các chủ sở hữu của DAB.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Tập đoàn sở hữu 70% vốn thực góp của các chủ sở hữu của TBSD.

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Tập đoàn sở hữu 100% vốn thực góp của các chủ sở hữu của HTD.

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Tập đoàn sở hữu 100% vốn thực góp của các chủ sở hữu của TDW.

*Công ty Cổ phần Lộc Phú Nhân ("LPN")*

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Tập đoàn sở hữu 100% vốn thực góp của các chủ sở hữu của LPN.

*Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức ("PTD")*

PTD hiện là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0308764431 Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 5 năm 2009 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. PTD có trụ sở chính tọa lạc tại số 740 A Quốc lộ 52, Phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của PTD là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Tập đoàn sở hữu 100% vốn thực góp của các chủ sở hữu của PTD.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Tập đoàn sở hữu 100% vốn thực góp của các chủ sở hữu của BK.

*Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng Đất Phúc ("DP")*

DP hiện là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0305492236 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 1 năm 2017 và theo các GCNĐKDN sửa đổi sau đó. DP có trụ sở chính tọa lạc tại 28 Phùng Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của DP là thiết kế và thi công công trình.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Tập đoàn sở hữu 100% vốn thực góp của các chủ sở hữu của DP.

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Tập đoàn sở hữu 99% vốn chủ sở hữu của TY.

*Công ty TNHH MTV Happyland Furniture ("HLF")*

HLF hiện là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0310436332 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 11 năm 2010 và theo các GCNĐKDN sửa đổi sau đó. HLF có trụ sở chính tọa lạc tại 28 Phùng Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của HLF là sản xuất đồ gỗ.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của HLF.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty ("công ty mẹ") và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

**3.2 Các khoản phải thu**

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 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 hao mòn lũy kế.

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

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

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

Nhà cửa	25 năm
---------	--------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 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)

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

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

#### 3.9 *Thuê tài sản*

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

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

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

#### 3.10 *Chi phí đi vay*

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

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

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

#### 3.11 *Chi phí trả trước*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.12 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

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

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

#### 3.13 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

#### 3.14 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.14 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*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 được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

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

**3.16 Các khoản dự phòng**

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

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

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

**3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ kế toán được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.18 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng 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 hợp nhất giữa niên độ.

**3.19 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán bất động sản*

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu cho thuê*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.20 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.21 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

#### 3.22 *Thông tin theo bộ phận*

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

#### 3.23 *Các bên liên quan*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG VỐN GÓP**

**4.1 *Nắm quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh ("FDC")***

Tập đoàn đã tiếp nhận các chức vụ quản lý chủ chốt của Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh và các công ty con ("Nhóm Công ty FDC") cùng với quyền điều hành, quản lý kinh doanh đối với các dự án và tài sản thuộc Nhóm công ty FDC từ ngày 19 tháng 4 năm 2018. Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định Tập đoàn nắm quyền kiểm soát Nhóm công ty FDC kể từ ngày này.

Giá trị hợp lý tạm tính của các tài sản và nợ phải trả xác định được của Nhóm Công ty FDC vào ngày hợp nhất kinh doanh được trình bày như sau:

	<i>VND</i> <i>Giá trị hợp lý tạm tính</i> <i>được xác định tại</i> <i>ngày mua</i>
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.414.519.475
Các khoản phải thu	322.984.827.174
Hàng tồn kho	33.337.465.779
Tài sản cố định và bất động sản đầu tư	195.562.444.973
Tài sản dở dang dài hạn	1.075.358.069.183
Tài sản khác	10.819.775.508
	<b>1.657.477.102.092</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán	93.446.252.697
Vay và nợ thuê tài chính	120.629.358.933
Dự phòng phải trả	57.092.349.041
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	142.291.974.680
Phải trả khác	96.362.962.592
	<b>509.822.897.943</b>
<b>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</b>	<b>10.608.301.453</b>
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý</b>	<b>1.137.045.902.696</b>
Phần tài sản thuần thuộc các cổ đông không kiểm soát	(648.092.023.717)
<b>Phần tài sản thuần tăng thêm thuộc sở hữu công ty mẹ</b>	<b>488.953.878.979</b>
<b>Thu nhập từ giao dịch giá rẻ (Thuyết minh số 29)</b>	<b>(52.510.829.004)</b>
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b>436.443.049.975</b>

Tài sản thuần tại ngày 19 tháng 4 năm 2018 được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên ước tính tạm thời về giá trị hợp lý do Tập đoàn đang làm việc với đơn vị tư vấn độc lập định giá về giá trị của tài sản của Nhóm Công ty FDC. Việc định giá này vẫn chưa hoàn thành vào ngày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được phê duyệt phát hành.

Kể từ ngày hợp nhất, Nhóm Công ty FDC đã đóng góp vào doanh thu thuần và lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn với số tiền lần lượt là 103.356.909.823 VND và (1.089.284.530) VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG VỐN GÓP (tiếp theo)**

**4.2 Chuyển nhượng một phần quyền sở hữu trong Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức ("CTD") và mất quyền kiểm soát**

Tập đoàn đã chuyển nhượng 51% quyền sở hữu tại CTD với giá chuyển nhượng là 65.856.300.000 VND theo Quyết định Hội đồng Quản trị số 400/QĐ-HĐQT-2018 ngày 7 tháng 3 năm 2018. CTD đã chính thức trở thành công ty liên kết của Tập đoàn kể từ ngày này. Theo đó, số tiền lãi 30.556.746.483 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh số 25.2).

Vào ngày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đang tiến hành xem xét và tìm kiếm các đối tác nhằm tiếp tục thực hiện thoái vốn tại CTD.

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tiền mặt	2.270.933.418	1.014.127.602
Tiền gửi ngân hàng	68.740.725.670	64.756.352.703
Các khoản tương đương tiền (*)	29.500.000.000	30.190.027.869
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>100.511.659.088</b>	<b>95.960.508.174</b>

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

**6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**6.1 Chứng khoán kinh doanh**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Cổ phiếu niêm yết	43.137.220.507	43.137.220.507
Cổ phiếu chưa niêm yết	11.701.660.464	11.700.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.838.880.971</b>	<b>54.837.220.507</b>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(31.587.435.507)	(30.517.826.607)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>23.251.445.464</b>	<b>24.319.393.900</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**6.1 Chứng khoán kinh doanh** (tiếp theo)

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</u>	
	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị</i> VND	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị</i> 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	109.350	8.593.500.000
Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín	5.964	38.020.000	5.964	38.020.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>43.137.220.507</b>		<b>43.137.220.507</b>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(31.587.435.507)		(30.517.826.607)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>		<b>11.549.785.000</b>		<b>12.619.393.900</b>
<b>Cổ phiếu chưa niêm yết</b>				
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	306.000	4.500.000.000	306.000	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phát triển Nhà Thành phố	320.000	3.200.000.000	320.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Ngôi nhà Huế	200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Nhựa Bình Minh	166	1.660.464	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>11.701.660.464</b>		<b>11.700.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Số đầu kỳ	(30.517.826.607)	(30.738.157.107)
<i>Cộng:</i> Dự phòng trích lập trong kỳ	(1.069.608.900)	-
<i>Trừ:</i> Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	3.687.394.200
Số cuối kỳ	<u>(31.587.435.507)</u>	<u>(27.050.762.907)</u>

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

Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Giá trị	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
		thị trường	VND	giảm giá
		VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.400.000	3.240.000.000	24.278.390.555	(21.038.390.555)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	5.100.615.000	10.227.309.952	(5.126.694.952)
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	109.350	3.171.150.000	8.593.500.000	<u>(5.422.350.000)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b><u>(31.587.435.507)</u></b>

**6.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn trên ba tháng với giá trị 4.800.000.000 VND và hưởng lãi suất có thể áp dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU**

**7.1 Phải thu của khách hàng**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Quốc tế Việt Nam	30.432.000.000	107.932.796.000
Công ty TNHH Golden Gadgetronics	24.215.078.195	-
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Dương Trần	13.093.333.333	35.593.333.333
Công ty Cổ phần Bất động sản Seaholdings	3.171.748.000	47.091.464.000
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	2.115.786.004	332.119.966
Phải thu khách hàng khác	<u>143.836.522.092</u>	<u>130.139.592.449</u>
	<u>216.864.467.624</u>	<u>321.089.305.748</u>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu khách hàng khác	-	677.762.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>216.864.467.624</b>	<b>321.767.067.748</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(4.389.250.000)</u>	<u>-</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>212.475.217.624</b>	<b>321.767.067.748</b>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Số đầu kỳ	-	-
Cộng: Tăng từ hợp nhất công ty con	<u>(4.389.250.000)</u>	<u>-</u>
Số cuối kỳ	<u>(4.389.250.000)</u>	<u>-</u>

**7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)		
Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes	21.919.110.000	-
Bà Phan Thị Kim Liên	17.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	9.908.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Bình Thạnh	7.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tập phẩm Sài Gòn	-	23.283.876.525
Trả trước cho các bên khác	<u>35.473.588.583</u>	<u>19.675.303.970</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>92.400.698.583</b>	<b>49.539.180.495</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(706.426.000)</u>	<u>(706.426.000)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>91.694.272.583</b>	<b>48.832.754.495</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)**

**7.3 Phải thu về cho vay**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>		
Cho các cá nhân vay (*)	126.600.000.000	318.287.942.763
Cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 31)	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Phú Đông	2.500.000.000	-
Các khoản cho vay khác	-	620.862.171
	<u>141.100.000.000</u>	<u>330.908.804.934</u>
<b>Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Thông Đức	14.900.000.000	14.900.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>156.000.000.000</b></u>	<u><b>345.808.804.934</b></u>

(\*) Chi tiết các khoản cho các cá nhân vay được trình bày như sau:

Bên nhận vay	Ngày 30 tháng 6		Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	năm 2018	Kỳ hạn		
	VND	tháng	%/ năm	
Ông Triệu Đức Linh	20.000.000.000	12	6,5	Tín chấp
Ông Đỗ Trúc Thông	18.500.000.000	12	6,5	Tín chấp
Ông Trần Quốc Dũng	16.000.000.000	12	6,5	Tín chấp
Ông Trần Kế Sinh	14.700.000.000	12	6,5	Tín chấp
Ông Phạm Ngọc Trung	14.500.000.000	12	6,5	Tín chấp
Bà Nguyễn Trúc Linh	12.500.000.000	12	6,5	Tín chấp
Ông Lê Minh Nam	10.000.000.000	12	6,5	Tín chấp
Bà Đỗ Thị Thanh Nga	10.000.000.000	12	6,5	Tín chấp
Bà Đoàn Thị Thu Thảo	9.400.000.000	12	6,5	Tín chấp
Bà Trần Thị Hoàng Hân	1.000.000.000	6	8	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>126.600.000.000</b></u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)**

**7.4 Các khoản phải thu khác**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	371.936.681.377	87.035.361.953
Phải thu về chuyển nhượng khoản đầu tư	102.300.000.000	-
Phải thu về cho mượn vốn	63.814.750.000	74.401.750.000
Lãi cho vay	63.635.743.335	60.758.517.485
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	28.252.592.662	1.519.732.543
Tạm ứng cho nhân viên	24.887.002.987	14.715.294.590
Phải thu về chi hệ Chi phí Ban quản lý chung cư Trường Thọ	4.438.623.780	4.438.623.780
Ứng trước cho đối tác kinh doanh	3.650.000.000	-
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	3.329.301.099	3.352.370.079
Phải thu về chi hệ Chi phí ban quản lý chung cư Phước Bình	2.856.434.323	2.856.434.323
Phải thu khác	51.401.501.974	28.053.914.836
	<u>720.502.631.537</u>	<u>277.131.999.589</u>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	270.947.385.246	304.629.716.328
Ký quỹ dài hạn	7.276.150.088	4.000.000.000
Ủy thác đầu tư	3.000.000.000	-
Phải thu khác	936.435.119	5.000.000
	<u>282.159.970.453</u>	<u>308.634.716.328</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.002.662.601.990</b>	<b>585.766.715.917</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(10.135.274.181)</u>	<u>(5.355.478.887)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>992.527.327.809</b>	<b>580.411.237.030</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	223.627.516.740	91.659.716.646
Phải thu các bên khác	768.899.811.069	488.751.520.384
<i>Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi như sau:</i>		
	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Số đầu kỳ	(5.355.478.887)	(2.121.146.997)
Cộng: Tăng từ hợp nhất công ty con	(4.627.072.222)	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	(152.723.072)	-
Số cuối kỳ	<u>(10.135.274.181)</u>	<u>(2.121.146.997)</u>

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

#### 7.4. Các khoản phải thu khác (tiếp theo)

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

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/sản phẩm	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
				VND
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Quốc tế VN	Hợp tác kinh doanh đầu tư chiến lược	Theo thỏa thuận	294.288.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tập phẩm Sài Gòn	Dự án nhà ở Tocontap	70%	66.682.273.332	76.068.953.908
Công ty TNHH Thương Mại Epco	Nông sản	66,7%	6.259.811.645	6.259.811.645
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
			<u>371.936.681.377</u>	<u>87.035.361.953</u>
<b>Dài hạn</b>				
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%	125.553.929.175	124.231.971.856
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tập phẩm Sài Gòn	Dự án nhà ở TDH Tocontap	70%	78.055.589.368	76.088.692.250
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Khu nhà ở và Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận 9	74,4%	48.799.721.415	68.520.177.131
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 - 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh	45%	18.538.145.288	19.112.625.091
Công ty Cổ phần Bất động sản Dệt may Liên Phương	Các lĩnh vực mà Công ty Cổ phần Bất động sản Dệt may Liên Phương đang đầu tư	69,2%	-	10.676.250.000
Công ty TNHH Kim Sơn	Trồng trọt và tiêu thụ sản phẩm được làm ra từ cây bắp	50%	-	6.000.000.000
			<u>270.947.385.246</u>	<u>304.629.716.328</u>
			<b><u>642.884.066.623</u></b>	<b><u>391.665.078.281</u></b>

**TỔNG CỘNG**



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	503.680.524.552	396.277.068.400
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	12.828.665.199	35.249.079
Công cụ dụng cụ tồn kho	5.361.897.158	-
Thành phẩm	5.201.468.190	-
Hàng hóa bất động sản	-	5.503.131.081
Hàng hóa	-	21.515.789
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>527.072.555.099</b>	<b>401.836.964.349</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(4.152.374.749)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>522.920.180.350</b>	<b>401.836.964.349</b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản</b>		
Dự án khu phức hợp Centrum Wealth, Quận 9	237.760.645.589	222.722.837.109
Dự án TDH Tocontap	71.116.753.700	2.776.346.363
Khu tái định cư 15,7 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	37.683.039.733	35.536.808.663
Chung cư TDH Trường Thọ, Quận Thủ Đức	37.090.931.395	38.548.508.541
Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, Quận 2	21.058.754.406	21.427.637.318
Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội	19.282.898.620	21.552.105.755
Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức, Quận Thủ Đức	12.936.929.305	12.936.929.305
Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9	12.510.110.681	15.784.020.398
Khu đất liên doanh 3,3 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	7.974.758.087	7.974.758.087
Khu đất liên doanh 1,8 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	1.152.985.467	1.152.472.275
Dự án khu nhà ở Thủ Dầu 1 – Bình Dương	1.020.826.832	1.020.826.832
Khu đất 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 5 tầng Phước Bình, Quận 9	501.484.593	502.662.593
Dự án khu nhà ở 10 ha Hiệp Bình Chánh	215.040.000	-
	461.764.647.555	383.395.402.386
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao bì	33.809.612.071	-
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	8.106.264.926	12.881.666.014
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>503.680.524.552</b>	<b>396.277.068.400</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

***Chi phí lãi vay vốn hóa***

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 3.743.766.223 VND (kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017: 578.340.128 VND). Các khoản chi phí lãi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Số đầu kỳ	-	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	<u>(4.152.374.749)</u>	<u>-</u>
Số cuối kỳ	<u>(4.152.374.749)</u>	<u>-</u>

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	27.204.277.258	9.036.716.248	19.688.316.726	4.106.768.533	685.800.000	60.721.878.765
Tăng từ hợp nhất công ty con	56.980.880.886	130.568.721.021	1.030.163.636	1.825.812.537	-	190.405.578.080
Mua mới trong kỳ	-	218.000.000	8.471.345.455	115.627.273	-	8.804.972.728
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(1.763.277.048)	-	-	-	-	(1.763.277.048)
Thanh lý	(227.272.728)	(45.454.546)	(4.111.017.957)	(80.036.560)	-	(4.463.781.791)
Giảm do thanh lý công ty con	(10.631.784.025)	(3.393.576.918)	(2.437.004.180)	(2.537.629.820)	-	(18.999.994.943)
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	71.562.824.343	136.384.405.805	22.641.803.680	3.430.541.963	685.800.000	234.705.375.791
<b>Trong đó:</b>						
Đã hao mòn hết	(8.458.681.047)	(5.659.580.401)	(2.331.305.157)	(3.142.230.308)	(632.800.000)	(20.224.596.913)
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	(11.365.658.001)	(7.683.845.471)	(8.015.314.901)	(2.490.731.535)	(635.744.444)	(30.191.294.352)
Tăng từ hợp nhất công ty con	(15.130.563.693)	(55.884.250.034)	(214.617.425)	(1.710.649.491)	-	(72.940.080.643)
Hao mòn trong kỳ	(1.292.143.808)	(2.497.409.873)	(1.643.776.467)	(224.814.628)	(8.833.333)	(5.666.978.109)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	1.444.114.984	-	-	-	-	1.444.114.984
Thanh lý	227.272.728	45.454.546	3.018.822.693	80.036.560	-	3.371.586.527
Giảm do thanh lý công ty con	2.035.490.985	3.265.974.767	1.986.326.259	1.194.238.071	-	8.482.030.082
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	(24.081.486.805)	(62.754.076.065)	(4.868.559.841)	(3.151.921.023)	(644.577.777)	(95.500.621.511)
<b>Giá trị còn lại</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	15.838.619.257	1.352.870.777	11.673.001.825	1.616.036.998	50.055.556	30.530.584.413
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	47.481.337.538	73.630.329.740	17.773.243.839	278.620.940	41.222.223	139.204.754.280

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 98,8 tỷ VND và một phần tài sản tại địa chỉ Số 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

VND

Máy móc và thiết bị

**Nguyên giá**

Ngày 31 tháng 12 năm 2017	-
Tăng từ hợp nhất công ty con	<u>76.919.719.342</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>76.919.719.342</u>

**Giá trị hao mòn lũy kế**

Ngày 31 tháng 12 năm 2017	-
Tăng từ hợp nhất công ty con	<u>(9.559.706.487)</u>
Hao mòn trong kỳ	<u>(1.270.943.637)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>(10.830.650.124)</u>

**Giá trị còn lại**

Ngày 31 tháng 12 năm 2017	-
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>66.089.069.218</u>

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

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

VND

	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	13.903.011.259	64.083.941.982	77.986.953.241
Tăng từ hợp nhất công ty con	804.195.525	8.338.214.910	9.142.410.435
Giảm do thanh lý công ty con	<u>(242.354.944)</u>	-	<u>(242.354.944)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>14.464.851.840</u>	<u>72.422.156.892</u>	<u>86.887.008.732</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	<i>(13.716.656.315)</i>	-	<i>(13.716.656.315)</i>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	(13.748.173.381)	(654.147.163)	(14.402.320.544)
Tăng từ hợp nhất công ty con	(607.720.620)	(1.167.350.100)	(1.775.070.720)
Hao mòn trong kỳ	(45.587.937)	(76.912.050)	(122.499.987)
Giảm do thanh lý công ty con	<u>107.713.312</u>	-	<u>107.713.312</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>(14.293.768.626)</u>	<u>(1.898.409.313)</u>	<u>(16.192.177.939)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>154.837.878</u>	<u>63.429.794.819</u>	<u>63.584.632.697</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>171.083.214</u>	<u>70.523.747.579</u>	<u>70.694.830.793</u>

Các quyền sử dụng đất với giá trị còn lại là 7.2 tỷ VND và tại địa chỉ Số 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
<b>Nguyên giá</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	76.862.428.986
Tăng từ hợp nhất công ty con	26.001.367.597
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	1.763.277.048
Thanh lý	<u>(1.763.277.048)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>102.863.796.583</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	(15.554.768.466)
Tăng từ hợp nhất công ty con	(22.631.772.631)
Hao mòn trong kỳ	(1.692.044.580)
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	(1.444.114.984)
Thanh lý	<u>1.444.114.984</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>(39.878.585.677)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>61.307.660.520</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>62.985.210.906</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 2018. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

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

**13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

**13.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Dự án khu dân cư Cần Giờ (*)	787.882.126.599	-
Dự án chung cư Phúc Thịnh Đức (**)	193.388.756.271	-
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông (***)	95.137.667.063	-
Dự án khác	<u>23.650.000</u>	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.076.432.199.933</u></b>	<b>-</b>

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

Ngày 28 tháng 2 năm 2002, Tập đoàn ký một Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn để thực hiện dự án này nhưng không thành lập một pháp nhân mới. Tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN** (tiếp theo)

**13.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn** (tiếp theo)

(\*\*) Dự án xây dựng khu chung cư Phúc Thịnh Đức với diện tích 14,68 ha tại khu phố 2, phường Phước Long A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh do Tập đoàn làm chủ đầu tư.

Chi phí của dự án này chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền là 102.760.000.000 VND, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất với số tiền là 85.495.006.270 VND và các chi phí tư vấn thiết kế khác cho dự án.

(\*\*\*) Dự án xây dựng khu dân cư trên 136,9 ha đất Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Xây dựng và Kinh Doanh Nhà Phú Nhuận ("NPN") làm chủ đầu tư cùng với 14 đơn vị tham gia, trong đó có Tập đoàn.

Tập đoàn đã ký kết một hợp đồng với NPN bao gồm các thỏa thuận chính như sau:

- Tập đoàn sẽ đóng góp kinh phí để đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính khu dân cư Bình Trưng Đông; và
- Tập đoàn sẽ được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật nội bộ của dự án thành phần và khai thác diện tích đất tương đương 5 ha.

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

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Công trình Nhà nghỉ Chợ đầu mối Nông sản Thủ Đức	94.888.637	94.888.637
Khu nghỉ dưỡng La Sapinette Lăng Cô Resort	-	6.020.800.505
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>94.888.637</b>	<b>6.115.689.142</b>

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 14.1)	259.352.102.719	694.122.425.301
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 14.2)	143.456.372.220	106.275.372.220
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 14.2)	(674.648.772)	(239.989.800)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>402.133.826.167</b>	<b>800.157.807.721</b>

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 14.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
			Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Bất động sản	Đang hoạt động	146.221.765.413	40	145.201.151.652	40
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú (*)	Bất động sản	Đang hoạt động	56.260.345.770	27	56.260.345.770	27
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh Doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Chợ đầu mối	Đang hoạt động	39.899.415.985	49	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Tài chính - Chứng khoán	Đang hoạt động	13.944.208.289	22,49	17.418.771.313	22,49
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Quảng cáo	Đang hoạt động	1.316.705.762	24,58	1.664.248.644	31,64
Công ty TNHH Bảo vệ Tín Đức (**)	Dịch vụ bảo vệ	Đang hoạt động	800.000.000	40	-	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Than Ngọc Thành (**)	Vận tải	Đang hoạt động	600.000.000	40	600.000.000	40
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú (**)	Bất động sản	Đang hoạt động	309.661.500	20	309.661.500	20
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Bất động sản	Đang hoạt động	-	-	436.668.246.422	43
Công ty Cổ phần Đầu tư Thảo Dược Xanh	Dược phẩm	Đang hoạt động	-	-	36.000.000.000	30
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>259.352.102.719</b>		<b>694.122.425.301</b>	

(\*) Vào ngày 17 tháng 7 năm 2018, Hội đồng Quản trị Công ty đã nhất trí thông qua chủ trương thoái toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

VND

**Giá gốc khoản đầu tư:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2017	681.288.569.185
Tăng trong kỳ	34.715.257.300
Trở thành công ty con	(432.552.446.885)
Thanh lý	(36.341.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>247.110.379.600</u>

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2017	12.833.856.116
Phần lãi từ các công ty liên kết trong kỳ	3.305.012.974
Trở thành công ty con	(3.890.603.089)
Thanh lý	(6.542.882)
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>12.241.723.119</u>

**Giá trị còn lại:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>694.122.425.301</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>259.352.102.719</u>

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
	Vốn đầu tư	Vốn đầu tư
	VND	VND
Công ty Cổ phần Phát triển Phong Phú – Deawon Thủ Đức	62.716.515.620	62.716.515.620
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị	47.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	32.279.856.600	32.279.856.600
Công ty Cổ phần Thông Đức	1.010.000.000	1.010.000.000
Công ty Cổ phần VinaSinh	450.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	-	10.269.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>143.456.372.220</b>	<b>106.275.372.220</b>
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(674.648.772)	(239.989.800)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>142.781.723.448</u></b>	<b><u>106.035.382.420</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Số đầu kỳ	(239.989.800)	(239.989.800)
Cộng: Tăng từ hợp nhất công ty con	(434.658.972)	-
Số cuối kỳ	<u>(674.648.772)</u>	<u>(239.989.800)</u>

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	<u>1.539.181.010</u>	<u>561.498.586</u>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất	6.926.014.159	10.772.124.439
Chi phí sửa chữa lớn	5.422.946.705	10.157.115.033
Công cụ, dụng cụ	1.380.503.772	-
Khác	1.290.502.358	316.048.584
	<u>15.019.966.994</u>	<u>21.245.288.056</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>16.559.148.004</b></u>	<u><b>21.806.786.642</b></u>

**16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND
<b>Nguyên giá</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	1.899.106.035
Tăng từ hợp nhất công ty con	<u>1.917.222.040</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>3.816.328.075</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	(1.535.133.196)
Tăng từ hợp nhất công ty con	(431.374.955)
Phân bổ trong kỳ	<u>(68.728.999)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>(2.035.237.150)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>363.972.839</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>1.781.090.925</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	90.033.091.400	90.033.091.400
Công ty TNHH Thương mại Bình Thạnh	26.607.821.933	-
Công ty TNHH Starlinger & Co.Gesellschaft M.B.H	38.802.434.044	-
Phải trả cho các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 31</i> )	36.630.754	1.412.041.350
Phải trả các bên khác	55.930.616.098	8.120.321.861
	<u>211.410.594.229</u>	<u>99.565.454.611</u>
<b>Dài hạn</b>		
Công ty TNHH Starlinger & Co.Gesellschaft M.B.H	14.426.595.435	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>225.837.189.664</b></u>	<u><b>99.565.454.611</b></u>

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Công ty TNHH Golden Gadgetronics	-	23.955.543.443
Các bên khác	34.476.614.830	50.552.471.999
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>34.476.614.830</b></u>	<u><b>74.508.015.442</b></u>

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2018
Thuế thu nhập cá nhân	955.213.867	6.370.790.491	(4.349.122.133)	2.976.882.225
Thuế giá trị gia tăng	1.755.178.449	6.569.467.048	(7.602.558.648)	722.086.849
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.160.538.658	7.054.920.317	(10.537.318.207)	678.140.768
Các thuế khác	4.507.160	1.979.087.238	(1.865.549.641)	118.044.757
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>6.875.438.134</b></u>	<u><b>21.974.265.094</b></u>	<u><b>(24.354.548.629)</b></u>	<u><b>4.495.154.599</b></u>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Chi phí hạ tầng kỹ thuật khu Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Chi phí lãi phạt phải trả	1.704.087.649	-
Lương tháng 13	788.243.531	-
Chi phí khác	159.214.699	290.293.175
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>15.240.133.610</b></u>	<u><b>12.878.880.906</b></u>

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	110.581.115.215	3.693.042.500
Thu hộ tiền bán đất dự án Tocontap	102.245.665.773	104.623.386.522
Mua dự án Citrine	36.673.319.424	-
Tiền mượn (*)	12.153.635.158	-
Phải trả cho các trái chủ	6.394.800.000	6.394.800.000
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.682.875.877	2.682.875.877
Phải trả lãi vay	2.869.305.494	2.901.154.842
Ban quản lý dự án Chung cư TDH Trường Thọ	2.260.875.349	2.230.050.919
Phải trả cổ tức	2.043.734.723	1.330.641.000
Ban quản lý dự án chung cư TDH Phước Bình	1.957.119.046	1.920.902.671
Ban quản lý dự án Chung cư TDH Phước Long	1.624.128.440	1.178.990.082
Thu hộ khách hàng của dự án Phước Long Spring Town	-	21.370.455.716
Khác	4.680.561.433	6.195.941.946
	<u>286.167.135.932</u>	<u>154.522.242.075</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	24.019.525.782
Thu tiền góp vốn dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án TDH Bình Chiểu	11.622.033.700	-
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	3.813.352.101	3.245.184.249
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	485.591.556	1.012.541.556
	<u>43.479.763.482</u>	<u>36.316.511.930</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>329.646.899.414</u></b>	<b><u>190.838.754.005</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	1.434.633.420	21.471.155.716
<i>Các khoản phải trả khác</i>	328.212.265.994	169.367.598.289

(\*) Chi tiết các khoản tiền mượn các cá nhân được trình bày như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6	Kỳ hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	năm 2018			
	VND	Tháng	(%/năm)	
Ông Đinh Văn Thắng	5.871.363.158	24	Không	Tin chấp
Ông Trương Đình Oai	3.750.000.000	24	Không	Tin chấp
Bà Trương Thị Lại	1.635.042.000	24	Không	Tin chấp
Bà Phạm Thục Uyên	524.000.000	24	Không	Tin chấp
Bà Cù Thị Trinh	64.000.000	24	Không	Tin chấp
Khác	309.230.000	24	Không	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.153.635.158</u></b>			

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Tăng từ hợp nhất kinh doanh	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại lại	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>						
Vay ngân hàng (Thuyết minh 22.1)	294.055.938.134	83.456.003.871	254.074.208.798	(208.304.375.699)	-	423.281.775.104
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 22.2)	103.363.181.332	9.269.933.193	-	(63.446.568.397)	49.186.546.129	98.373.092.257
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 22.4)	35.401.750.000	3.183.600.000	29.400.000	(15.000.000.000)	-	23.614.750.000
	<u>432.820.869.466</u>	<u>95.909.537.064</u>	<u>254.103.608.798</u>	<u>(286.750.944.096)</u>	<u>49.186.546.129</u>	<u>545.269.617.361</u>
<b>Dài hạn</b>						
Vay ngân hàng (Thuyết minh 22.2)	182.662.160.189	-	53.650.000.000	(2.865.000.000)	(43.006.590.667)	190.440.569.522
Nợ thuế tài chính (Thuyết minh 22.3)	-	24.719.821.869	-	-	(6.179.955.462)	18.539.866.407
	<u>182.662.160.189</u>	<u>24.719.821.869</u>	<u>53.650.000.000</u>	<u>(2.865.000.000)</u>	<u>(49.186.546.129)</u>	<u>208.980.435.929</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>615.483.029.655</b>	<b>120.629.358.933</b>	<b>307.753.608.798</b>	<b>(289.615.944.096)</b>	<b>-</b>	<b>754.250.053.290</b>

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Hình thức đảm bảo
	VND	Tháng			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	136.482.375.013	9	Từ ngày 11 tháng 7 năm 2018 đến ngày 7 tháng 3 năm 2019	Từ 8,3 đến 8,8	Quyền sử dụng đất 652 m <sup>2</sup> tại Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức Thành phố Hồ Chí Minh; 5 tài sản gắn liền với đất: Khu Thương mại Dịch vụ tại Lô A, Lô B, chung cư TDH - Trường Thọ, số 36A đường số 4, Khu Phố 5, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất 3.754,5m <sup>2</sup> tại Phường Bình Chiểu, Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; 11 thửa đất tại Phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà xưởng, văn phòng gắn liền với quyền sử dụng đất 2.021 m <sup>2</sup> tại Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín	121.726.010.030	9	Từ ngày 4 tháng 7 năm 2018 đến ngày 13 tháng 10 năm 2018	Từ 8,5 đến 9,5	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, Thành phố Hồ Chí Minh và 10.858.766 cổ phiếu FDC
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	79.993.733.215	9	Từ ngày 5 tháng 7 năm 2018 đến ngày 20 tháng 12 năm 2018	8,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại số A4.1 - A4.5 của Khu Công nghiệp Chơn Thành 1, xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, Quyền sở hữu đất và nhà ở tại địa chỉ số 34 Đường số 18, Khu phố 5, Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức thuộc sở hữu của ông Trương Đình Oai và bà Trần Thị Hậu, và 7.039.670 cổ phiếu FDC.

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Hình thức đảm bảo
	VND	Tháng			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	54.026.715.322	9	Từ ngày 18 tháng 7 năm 2018 đến ngày 27 tháng 3 năm 2019	7,5	Bất động sản tọa lạc tại thửa đất Số 60-50, 60-51, 60-64, 60-65, 60-66, 60-67, 60-68 60-69, 60-70, 60-71, 60-72, 60-73, Tờ bản đồ số 37, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; Bất động sản tọa lạc tại thửa đất Số 105-63, 105-101, tờ bản đồ Số 27, Phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; Bất động sản tọa lạc tại thửa đất Số 17-38, tờ bản đồ Số 31, phường Bình An, quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn	26.627.907.124	9	Từ ngày 9 tháng 7 năm 2018 đến ngày 28 tháng 2 năm 2019	Từ 8,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 317m2 thửa đất Số 1105, 1106 tại Số 384 Võ Văn Ngân, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	4.425.034.400	6	Từ ngày 16 tháng 7 năm 2018 đến ngày 11 tháng 11 năm 2018	4	Quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất (Thửa 408 và Thửa 312, tờ bản đồ số 12) tọa lạc tại Ấp 1, Xã Nha Bích, Huyện Chợ Thành, Tỉnh Bình Phước thuộc sở hữu của bà Trần Thị Kim Chi, Quyền sở hữu nhà và Quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 34 Đường số 18, Khu phố 5, Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức thuộc sở hữu của ông Trương Đình Oai và bà Trần Thị Hậu
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>423.281.775.104</b>				

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín	176.418.750.854	120	Ngày 15 tháng 12 năm 2024	Từ 9 đến 11,9	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; 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	64.279.848.000				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	71.535.000.001	36	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2020 đến ngày 2 tháng 8 năm 2020	11	Bất động sản tọa lạc tại thửa đất Số 60-50, 60-51, 60-64, 60-65, 60-66, 60-67, 60-68 60-69, 60-70, 60-71, 60-72, 60-73, tờ bản đồ Số 37, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; Bất động sản tọa lạc tại thửa đất Số 105-63, 105-101, tờ bản đồ Số 27, Phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; Bất động sản tọa lạc tại thửa đất Số 17-38, tờ bản đồ Số 31, Phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	20.333.333.333				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hùng Vương	28.500.000.000	60	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	10	Quyền sử dụng đất 652 m <sup>2</sup> tại Tam Bình, Quận Thủ Đức; và quyền sử dụng đất 3.754,5 m <sup>2</sup> tại dự án khu tái định cư 15,7 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	1.400.000.000				
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>276.453.750.855</b>				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	86.013.181.333				
Vay dài hạn	190.440.569.522				

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 22.3 Nợ thuế tài chính

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017		VND
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính tối thiểu	Lãi thuê tài chính	
Từ 1 năm trở xuống	14.758.878.081	2.398.967.157	15.345.441.687	2.985.530.763	12.359.910.924
Trên 1-5 năm	19.944.553.120	1.404.686.713	27.176.880.611	2.457.058.742	24.719.821.869
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.703.431.201</b>	<b>3.803.653.870</b>	<b>42.522.322.298</b>	<b>5.442.589.505</b>	<b>37.079.732.793</b>

### 22.4 Khoản vay các bên liên quan

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
	VND	Tháng			
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phong Phú Daewon	20.401.750.000	12	12	Ngày 18 tháng 12 năm 2018	Không
Công ty TNHH Vốn Âu Lạc	3.213.000.000	12	12	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Không
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.614.750.000</b>				

### 23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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



## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</b>						
Ngày 1 tháng 1 năm 2017	709.883.810.000	352.449.914.963	484.239.185.063	119.891.416.582	104.486.015.563	1.770.950.342.171
Cổ phiếu thưởng	106.465.460.000	(106.465.460.000)	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	87.266.115.599	25.243.883	87.291.359.482
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	2.156.212.140	(2.156.212.140)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(16.482.349.681)	-	(16.482.349.681)
Cổ tức công bố	-	-	-	(70.992.418.500)	-	(70.992.418.500)
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	816.349.270.000	245.984.454.963	486.395.397.203	117.526.551.860	104.511.259.446	1.770.766.933.472
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	816.349.270.000	245.984.454.963	487.791.240.058	153.146.444.465	132.077.316.971	1.835.348.726.457
Tăng từ hợp nhất công ty con	-	-	-	-	648.431.325.171	648.431.325.171
Lợi nhuận (lỗ) thuần trong kỳ	-	-	-	75.176.840.785	(1.094.231.086)	74.082.609.699
Thay đổi từ việc tăng lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	(331.775.804)	276.962.213	1.854.813.591	1.800.000.000
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	3.088.447.926	(3.088.447.926)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(28.406.194.505)	-	(28.406.194.505)
Cổ tức công bố	-	-	-	(81.634.927.000)	-	(81.634.927.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	816.349.270.000	245.984.454.963	490.547.912.180	115.470.678.032	781.269.224.647	2.449.621.539.822

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
<b>Vốn cổ phần</b>		
Số đầu kỳ	816.349.270.000	709.883.810.000
Tăng trong kỳ	-	106.465.460.000
Số cuối kỳ	<u>816.349.270.000</u>	<u>816.349.270.000</u>

**24.3 Cổ phiếu**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Số cổ phiếu Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	81.634.927	81.634.927
Cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	81.634.927	81.634.927
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	81.634.927	81.634.927

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng trên một cổ phiếu

**24.4 Cổ tức**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
<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)	(70.992.418.500)
Cổ tức đã trả trong kỳ	(81.634.927.000)	(70.992.418.500)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**24.5 Lãi trên cổ phiếu**

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	75.176.840.785	87.266.115.599
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	75.176.840.785	87.266.115.599
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	81.634.927	81.634.927
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	921	1.069
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	921	1.069

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

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2018 do kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2018 chưa được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. DOANH THU**

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.174.642.588.236</b>	<b>754.776.529.512</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	855.162.201.019	398.946.883.787
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	140.059.553.579	217.357.776.285
Doanh thu cung cấp dịch vụ	126.289.409.768	126.726.970.873
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	52.932.835.870	5.910.948.147
Doanh thu bán hàng khác	198.588.000	5.833.950.420
<b>Khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>9.000.000</b>	<b>1.063.935.000</b>
<i>Trong đó:</i>		
Hàng bán bị trả lại	9.000.000	1.063.935.000
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.174.633.588.236</b>	<b>753.712.594.512</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu thuần bán hàng hóa và thành phẩm	855.153.201.019	398.946.883.787
Doanh thu thuần bán hàng hóa bất động sản	140.059.553.579	216.293.841.285
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	126.289.409.768	126.726.970.873
Doanh thu thuần từ kinh doanh bất động sản đầu tư	52.932.835.870	5.910.948.147
Doanh thu thuần khác	198.588.000	5.833.950.420
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên khác	1.174.113.848.146	739.417.015.456
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 31)	519.740.090	14.295.579.056

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Lãi thanh lý các khoản đầu tư (Thuyết minh số 4)	30.556.746.483	3.000.000.000
Cổ tức lợi nhuận được chia	10.299.554.471	2.396.993.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	11.411.973.583	14.857.557.214
Lãi trả chậm trả góp	32.226.398	325.846.137
Khác	2.941.765.345	1.380.768.832
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>55.242.266.280</b>	<b>21.961.165.183</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán	840.985.391.564	397.123.158.320
Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán	150.835.813.519	127.264.069.744
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	105.325.086.321	94.819.124.749
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	14.596.474.027	2.924.244.117
Giá vốn hàng bán khác	201.948.837	5.681.707.905
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.111.944.714.268</u></b>	<b><u>627.812.304.835</u></b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Chi phí lãi vay	29.026.701.348	28.179.115.625
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) giảm giá các khoản đầu tư	1.054.267.872	(3.687.394.200)
Khác	376.968.474	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>30.457.937.694</u></b>	<b><u>24.491.721.425</u></b>

**28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Chi phí nhân viên	32.443.481.470	26.262.329.241
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.437.017.796	5.931.215.485
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.938.594.488	1.398.963.929
Chi phí khác	12.023.431.625	11.161.397.482
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>53.842.525.379</u></b>	<b><u>44.753.906.137</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>55.755.334.015</b>	<b>13.210.100.064</b>
Lãi từ giao dịch giá rẻ ( <i>Thuyết minh số 4</i> )	52.510.829.004	-
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	1.656.229.223	12.509.026.504
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	909.804.736	329.004.319
Thu nhập khác	678.471.052	372.069.241
<b>Chi phí khác</b>	<b>1.514.946.149</b>	<b>679.378.003</b>
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>54.240.387.866</b>	<b>12.530.722.061</b>

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**30.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.907.602.162	19.495.106.447
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	720.288.477	20.605.167
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	474.720.987	(1.849.912.513)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.102.611.626</b>	<b>17.665.799.101</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>81.185.221.325</b>	<b>104.957.158.583</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Tập đoàn (20%)	16.237.044.265	20.991.431.717
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các kỳ trước	720.288.477	20.605.167
Phần lỗ không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại của các công ty con	263.164.548	64.646.327
Chi phí không được khấu trừ thuế	24.604.490	5.619.690
Lỗ năm trước chuyển sang	(206.865.492)	(48.835.877)
Lãi từ các công ty liên kết	(661.002.595)	(2.835.679.991)
Cổ tức và lợi nhuận được chia	(2.059.910.894)	(479.398.601)
Điều chỉnh hợp nhất	(7.214.711.173)	(52.589.331)
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>	<b>7.102.611.626</b>	<b>17.665.799.101</b>

**30.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**30.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chi phí phải trả	2.531.358.820	2.517.717.546	-	-
Dự phòng phải trả	113.351.906	-	(235.350)	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	(1.783.752.101)	(1.783.752.101)	-	-
Dự phòng các khoản đầu tư vào các công ty con và liên kết	(4.687.507.966)	(4.213.022.329)	(474.485.637)	1.849.912.513
Chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của các tài sản thuần của công ty con ghi nhận vào ngày mua	(142.291.974.680)	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(146.118.524.021)</b>	<b>(3.479.056.884)</b>	<b>(474.720.987)</b>	<b>1.849.912.513</b>



## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	VND
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức	Bên liên quan	Trả nợ vay Lãi vay Vay	15.000.000.000 172.083.334 -	23.598.250.000 168.097.222 19.000.000.000	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Phân chia doanh thu dự án Phước Long Lãi cho vay Mua sợi Doanh thu bán sợi Cho vay ngắn hạn	9.687.554.471 251.388.889 - - -	7.602.235.020 239.583.333 28.352.309.684 14.223.579.056 7.500.000.000	
Cá nhân 1 và cá nhân 2	Cán sự chủ chốt	Tạm mượn vốn	7.109.154.979	7.459.079.776	
Công ty TNHH Doanh Bảo An	Bên liên quan	Hoàn trả tiền ứng trước	6.600.000.000	-	
Công ty TNHH Pavo Capital	Bên liên quan	Trả tiền nợ trong năm	2.703.280.295	-	
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Phí quản lý	930.515.580	1.098.612.802	

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Cho thuê văn phòng Phí dịch vụ quản lý Bán hàng	432.630.999 71.632.865 15.109.091	- - -
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát triển Phong Phú	Công ty liên kết	Lãi cho vay Mua nguyên liệu và phân chia chi phí hợp tác kinh doanh Doanh thu chia từ kinh doanh nguyên liệu và phụ liệu dệt may	351.944.444	351.944.444
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Thuế văn phòng Cung cấp dịch vụ	72.000.000	72.000.000
Công ty Cổ phần Thông Đức	Bên liên quan	Chi phí thuê	62.278.182	871.282.000
Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong kỳ như sau:				
Lương và các khoản thu nhập khác			10.644.329.838	7.802.963.928

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN/HN

### 31. 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 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
				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	Doanh thu cho thuê	1.810.466.038	-
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Dịch vụ môi giới dự án Phước Long Spring Town	292.119.966	292.119.966
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Cho thuê mặt bằng	13.200.000	40.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>2.115.786.004</b>	<b>332.119.966</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Doanh Bảo An	Bên liên quan	Mua nguyên vật liệu	17.347.110.000	-
Bà Trần Thị Kim Chi	Bên liên quan	Mua bất động sản	4.572.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>21.919.110.000</b>	<b>-</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Công ty liên kết	Cho vay ngắn hạn	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Cho vay ngắn hạn	5.000.000.000	5.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>12.000.000.000</b>	<b>12.000.000.000</b>

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN/HN

### 31. 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):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lục Yên	Bên liên quan	Chuyển nhượng đầu tư	102.300.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Cho mượn và cổ tức phải thu Thu chi hộ	27.578.080.985 11.221.668	-
Cá nhân 1 và cá nhân 2	Cán sự chủ chốt	Tạm mượn vốn	18.306.337.605	11.197.182.626
Bà Trần Thị Kim Chi	Bên liên quan	Cho vay và chuyển nhượng cổ phần	8.923.695.400	-
Công ty Cổ phần Thống Đức	Bên liên quan	Lãi cho vay	8.874.848.556	8.200.968.000
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Phải thu từ lãi tiền vay và góp vốn vào Công ty Phát Triển Nhà Phong Phú - Daewon Thủ Đức	8.123.888.889	3.383.611.111
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Công ty liên kết	Lãi cho vay	709.722.222	357.777.778
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>174.827.795.325</b>	<b>23.139.539.515</b>
<b><i>Phải thu dài hạn khác</i></b>				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Góp vốn và doanh thu phải thu từ đầu tư dự án Phước Long Spring Town	48.799.721.415	68.520.177.131

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN/HN

### 31. 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):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>				
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	36.630.754	-
Cty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	-	1.412.041.350
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>36.630.754</b>	<b>1.412.041.350</b>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b>				
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Mượn vốn	800.000.000	-
Bà Phạm Thục Uyên	Bên liên quan	Mượn vốn	524.000.000	-
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Tiền thu hộ	-	21.370.455.716
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Lãi vay	-	87.500.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.324.000.000</b>	<b>21.457.955.716</b>
<b><i>Phải trả dài hạn khác</i></b>				
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Ký quỹ	97.433.420	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương Mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Ký quỹ	13.200.000	13.200.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>110.633.420</b>	<b>13.200.000</b>

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

	Kinh doanh địa ốc và hàng hóa	Dịch vụ quản lý chợ	Các dịch vụ khác	Loại trừ	Hợp nhất
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</b>					
<b>Doanh thu thuần bộ phận</b>					
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.048.829.212.164	59.953.898.960	65.850.477.112	-	1.174.633.588.236
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	631.290.363.845	-	1.586.210.560	(632.876.574.405)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	1.680.119.576.009	59.953.898.960	67.436.687.672	(632.876.574.405)	1.174.633.588.236
<b>Lợi nhuận bộ phận</b>	<b>43.166.051.418</b>	<b>17.583.414.464</b>	<b>1.939.408.086</b>	-	<b>62.688.873.968</b>
Chi phí bán hàng					(9.990.856.690)
Chi phí quản lý doanh nghiệp					(53.842.525.379)
Doanh thu hoạt động tài chính					55.242.266.280
Chi phí tài chính					(30.457.937.694)
Phần lãi trong các công ty liên kết					3.305.012.974
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh					26.944.833.459
Thu nhập khác					55.755.334.015
Chi phí khác					(1.514.946.149)
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(6.627.890.639)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(474.720.987)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN</b>					<b>74.082.609.699</b>

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

VND

Hợp nhất

Loại trừ

Các dịch vụ khác

Dịch vụ quản lý chợ

Kinh doanh địa ốc và hàng hóa

#### Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

##### Tài sản bộ phận

Tài sản của các bộ phận  
Tài sản không phân bổ

2.187.679.156.519  
1.854.095.644.987

2.217.284.211.261  
1.854.095.644.987

42.244.674.253

(71.849.728.995)

2.187.679.156.519  
1.854.095.644.987

##### Tổng tài sản

**4.041.774.801.506**

**4.071.379.856.248**

**42.244.674.253**

**(71.849.728.995)**

**4.041.774.801.506**

##### Nợ phải trả bộ phận

Phải trả bộ phận  
Nợ phải trả không phân bổ

617.438.794.568  
974.714.467.116

612.121.873.570  
974.714.467.116

33.620.587.786

(28.303.666.788)

617.438.794.568  
974.714.467.116

##### Tổng nợ phải trả

**1.592.153.261.684**

**1.586.836.340.686**

**33.620.587.786**

**(28.303.666.788)**

**1.592.153.261.684**

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Kinh doanh địa ốc và hàng hóa	Dịch vụ quản lý chợ	Các dịch vụ khác	Loại trừ	Hợp nhất
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</b>					
<b>Doanh thu thuần bộ phận</b>					
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	523.926.280.659	105.276.734.286	124.509.579.567	-	753.712.594.512
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	1.769.558.295	-	4.745.453	(1.774.303.748)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	525.695.838.954	105.276.734.286	124.514.325.020	(1.774.303.748)	753.712.594.512
<b>Lợi nhuận bộ phận</b>	<b>96.466.278.163</b>	<b>29.198.983.151</b>	<b>2.009.332.111</b>	<b>(1.774.303.748)</b>	<b>125.900.289.677</b>
Chi phí bán hàng					(367.790.730)
Chi phí quản lý doanh nghiệp					(44.753.906.137)
Doanh thu hoạt động tài chính					21.961.165.183
Chi phí tài chính					(24.491.721.425)
Phần lãi trong công ty liên kết					14.178.399.954
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh					92.426.436.522
Thu nhập khác					13.210.100.064
Chi phí khác					(679.378.003)
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(19.515.711.614)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					1.849.912.513
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN</b>					<b>87.291.359.482</b>



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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

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

	Kinh doanh địa ốc và hàng hóa	Dịch vụ quản lý chợ	Các dịch vụ khác	Loại trừ	Hợp nhất
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>					VND
<b>Tài sản bộ phận</b>					
Tài sản của các bộ phận	1.027.600.792.549	147.538.865.033	308.427.519.628	(221.929.156.684)	1.261.638.020.526
Tài sản không phân bổ	1.611.677.688.645	-	-	-	1.611.677.688.645
<b>Tổng tài sản</b>	<b>2.639.278.481.194</b>	<b>147.538.865.033</b>	<b>308.427.519.628</b>	<b>(221.929.156.684)</b>	<b>2.873.315.709.171</b>
<b>Nợ phải trả bộ phận</b>					
Phải trả bộ phận	223.406.972.395	65.514.864.736	5.144.889.976	(41.494.275.172)	252.572.451.935
Nợ phải trả không phân bổ	785.394.530.779	-	-	-	785.394.530.779
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1.008.801.503.174</b>	<b>65.514.864.736</b>	<b>5.144.889.976</b>	<b>(41.494.275.172)</b>	<b>1.037.966.982.714</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**33. CÁC CAM KẾT THUẾ HOẠT ĐỘNG**

Tập đoàn hiện đang thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Dưới 1 năm	4.836.510.668	2.903.713.586
Từ 1 đến 5 năm	18.115.054.742	11.614.854.344
Trên 5 năm	112.575.396.276	95.181.771.439
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>135.526.961.686</u></b>	<b><u>109.700.339.369</u></b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tài sản giữ hộ	<u>27.043.058.000</u>	<u>27.043.058.000</u>

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngoại tệ - USD	<u>1.767</u>	<u>138</u>

**35. NỢ TIỀM TÀNG**

Theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài Chính ban hành, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, Tập đoàn phải lập dự phòng cho các khoản chi phí khôi phục phát sinh khi hoàn trả mặt bằng và đất thuê. Theo đó, Tập đoàn có nghĩa vụ thu dọn, khôi phục và hoàn trả mặt bằng vào cuối thời hạn thuê. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn chưa lập dự phòng chi phí thu dọn và khôi phục mặt bằng do chưa có đủ thông tin cần thiết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**36. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**


Ngoài sự kiện được trình bày ở Thuyết minh số 14.1, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.



Lê Ngọc Châu  
Người lập



Quan Minh Tuấn  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Vũ Bảo Hoàng  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

