

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 51

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

THÔNG TIN CHUNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

Số tham chiếu: 61121099/20341773/LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 51, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

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


Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 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. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo soát xét của chúng tôi đề ngày 28 tháng 8 năm 2018 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.217.332.577.786	1.242.784.806.097
110	I. Tiền	4	59.704.150.444	55.216.479.801
111	1. Tiền		59.704.150.444	55.216.479.801
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	23.211.765.000	24.281.373.900
121	1. Chứng khoán kinh doanh		54.799.200.507	54.799.200.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(31.587.435.507)	(30.517.826.607)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		814.350.920.734	927.316.895.596
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	167.317.467.543	311.782.911.539
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	46.030.694.608	37.477.466.678
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.3	12.000.000.000	290.908.804.934
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6.4	594.606.494.255	292.751.448.117
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.2, 6.4	(5.603.735.672)	(5.603.735.672)
140	IV. Hàng tồn kho	7	227.957.892.143	173.554.231.291
141	1. Hàng tồn kho		232.110.266.892	173.554.231.291
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.152.374.749)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		92.107.849.465	62.415.825.509
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		91.663.732	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		84.178.945.510	57.601.778.493
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		7.837.240.223	4.814.047.016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.396.753.599.444	1.396.493.675.097
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		284.697.385.246	302.853.466.328
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	6.3	14.900.000.000	14.900.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	6.4	269.797.385.246	287.953.466.328
220	II. Tài sản cố định		82.506.026.121	77.123.472.598
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	20.949.063.720	15.566.510.197
222	Nguyên giá		30.621.836.914	27.945.650.046
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.672.773.194)	(12.379.139.849)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	61.556.962.401	61.556.962.401
228	Nguyên giá		75.217.618.716	75.217.618.716
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(13.660.656.315)	(13.660.656.315)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	59.666.670.408	61.307.660.520
231	1. Nguyên giá		76.862.428.986	76.862.428.986
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(17.195.758.578)	(15.554.768.466)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		94.888.637	94.888.637
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		94.888.637	94.888.637
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	11	967.270.911.486	948.647.998.642
251	1. Đầu tư vào công ty con		607.732.605.566	219.330.158.681
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		229.925.122.300	644.347.569.185
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		153.275.372.220	106.275.372.220
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(23.662.188.600)	(21.305.101.444)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		2.517.717.546	6.466.188.372
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		-	3.948.470.826
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.3	2.517.717.546	2.517.717.546
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.614.086.177.230	2.639.278.481.194

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.047.566.787.334	1.008.801.503.174
310	I. Nợ ngắn hạn		813.657.302.470	789.112.095.343
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	119.233.509.150	94.861.079.434
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	17.715.903.676	73.061.707.488
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	2.332.591.961	276.464.510
314	4. Phải trả người lao động		2.284.838.779	5.466.662.312
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	12.592.905.845	12.603.947.573
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	204.249.119.516	151.827.694.426
320	7. Vay ngắn hạn	17	445.277.938.822	447.820.869.466
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		9.970.494.721	3.193.670.134
330	II. Nợ dài hạn		233.909.484.864	219.689.407.831
337	1. Phải trả dài hạn khác	16	42.598.813.050	36.157.145.350
338	2. Vay dài hạn	17	190.440.569.522	182.662.160.189
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		870.102.292	870.102.292
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.566.519.389.896	1.630.476.978.020
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	1.566.519.389.896	1.630.476.978.020
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		465.882.956.723	465.882.956.723
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		38.302.708.210	102.260.296.334
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		7.200.564.405	4.698.507.465
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		31.102.143.805	97.561.788.869
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.614.086.177.230	2.639.278.481.194

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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	19.1	969.035.826.036	526.759.773.954
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	19.1	-	1.063.935.000
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.1	969.035.826.036	525.695.838.954
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	20	936.240.172.240	429.511.651.694
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		32.795.653.796	96.184.187.260
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	70.905.456.400	25.199.637.364
22	7. Chi phí tài chính	21	29.779.886.851	15.242.158.860
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		26.353.190.795	28.179.115.625
25	8. Chi phí bán hàng		2.769.103.238	279.460.565
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	37.889.196.611	30.326.815.771
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		33.262.923.496	75.535.389.428
31	11. Thu nhập khác	24	2.566.033.959	12.354.481.049
32	12. Chi phí khác	24	1.168.352.224	744.832.549
40	13. Lợi nhuận khác	24	1.397.681.735	11.609.648.500
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		34.660.605.231	87.145.037.928
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.2	3.558.461.426	15.832.461.945
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		31.102.143.805	71.312.575.983

Châu

Lê Ngọc Châu
Người lập

Tuấn

Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Hoàng

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		34.660.605.231	87.145.037.928
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	8, 9, 10	3.361.606.534	2.874.989.294
03	Trích lập (hoàn nhập) dự phòng		7.579.070.805	(12.936.956.765)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(104.321.811.982)	(25.175.338.765)
06	Chi phí lãi vay	21	26.353.190.795	28.179.115.625
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(32.367.338.617)	80.086.847.317
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(129.533.111.559)	131.325.249.320
10	Tăng hàng tồn kho		(62.932.731.866)	(44.878.043.800)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		29.983.023.439	(168.352.658.116)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		3.856.807.094	(4.032.271.835)
14	Tiền lãi vay đã trả		(26.560.040.143)	(27.592.735.929)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(6.581.654.633)	(8.015.476.437)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.647.980.342)	(4.154.257.260)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(230.783.026.627)	(45.613.346.740)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(8.514.527.273)	(1.319.890.909)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản dài hạn		9.379.090.909	25.454.545
23	Tiền chi cho vay		(26.700.000.000)	(17.329.711.113)
24	Tiền thu hồi cho vay		305.608.804.934	27.089.654.171
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(47.000.000.000)	(3.600.000.000)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		73.006.300.000	-
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		5.890.477.011	22.199.637.364
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		311.670.145.581	27.065.144.058

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	17	259.652.272.171	240.223.458.027
34	Chi trả nợ gốc vay	17	(254.416.793.482)	(188.151.248.924)
36	Cổ tức đã trả		(81.634.927.000)	(70.992.418.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(76.399.448.311)	(18.920.209.397)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		4.487.670.643	(37.468.412.079)
60	Tiền đầu kỳ		55.216.479.801	145.547.431.983
70	Tiền cuối kỳ	4	59.704.150.444	108.079.019.904

Châu

Lê Ngọc Châu
Người lập

Minh Tuấn

Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Hoàng

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 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 sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở, môi giới bất động sản và mua bán hàng hóa.

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 là 105 (31 tháng 12 năm 2017: 108).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 đề ngày 28 tháng 8 năm 2017.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

- ▶ Chi phí để có 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 đáng kể, trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 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 hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa 25 năm

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

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

3.9 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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 do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.15 Các khoản dự phòng

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

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.17 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.18 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.19 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các 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 riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ 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 riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

3.20 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở và môi giới bất động sản. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty sản xuất ra hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không trình bày thông tin theo bộ phận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Các bên liên quan

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

4. TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tiền mặt	463.855.147	139.908.861
Tiền gửi ngân hàng	59.240.295.297	55.076.570.940
TỔNG CỘNG	<u>59.704.150.444</u>	<u>55.216.479.801</u>

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Cổ phiếu niêm yết	43.099.200.507	43.099.200.507
Cổ phiếu chưa niêm yết	11.700.000.000	11.700.000.000
TỔNG CỘNG	<u>54.799.200.507</u>	<u>54.799.200.507</u>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	<u>(31.587.435.507)</u>	<u>(30.517.826.607)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>23.211.765.000</u>	<u>24.281.373.900</u>

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

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

5.1 Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu niêm yết				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.400.000	24.278.390.555	2.400.000	24.278.390.555
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	10.227.309.952	156.942	10.227.309.952
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	109.350	8.593.500.000	109.350	8.593.500.000
TỔNG CỘNG		43.099.200.507		43.099.200.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(31.587.435.507)		(30.517.826.607)
GIÁ TRỊ THUẦN		11.511.765.000		12.581.373.900
Cổ phiếu chưa niêm yết (*)				
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
TỔNG CỘNG		11.700.000.000		11.700.000.000

(*) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty chưa có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do các công ty này chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán.

5.2 Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

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

	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	(30.517.826.607)	(30.738.157.107)
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	(1.069.608.900)	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	3.687.394.200
Số cuối kỳ	(31.587.435.507)	(27.050.762.907)

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

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

5.2 Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

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 thị trường VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng giảm giá 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	(5.422.350.000)
TỔNG CỘNG				<u>(31.587.435.507)</u>

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
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 Phát triển Hạ tầng và Bất Động sản Thái Bình Dương	17.037.233.367	16.324.014.933
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất Động sản Dương Trần	11.593.333.333	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 26)	832.848.006	1.091.539.335
Phải thu khách hàng khác	80.035.226.642	103.749.763.938
TỔNG CỘNG	<u>167.317.467.543</u>	<u>311.782.911.539</u>

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

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes	17.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	7.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	5.000.000.000	-
Công ty TNHH Quang Mạnh	4.581.818.182	4.581.818.182
Công ty TNHH Thương mại Bình Thạnh	-	23.283.876.525
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tạp phẩm Sài Gòn	-	6.580.000.000
Trả trước cho các bên khác	11.348.876.426	3.031.771.971
TỔNG CỘNG	46.030.694.608	37.477.466.678
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(706.426.000)	(706.426.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	45.324.268.608	36.771.040.678

6.3 Phải thu về cho vay

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn		
Cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 26)	12.000.000.000	12.000.000.000
Cho các cá nhân vay	-	278.287.942.763
Các khoản cho vay khác	-	620.862.171
	<u>12.000.000.000</u>	<u>290.908.804.934</u>
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Thông Đức	14.900.000.000	14.900.000.000
TỔNG CỘNG	26.900.000.000	305.808.804.934

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

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.4 Phải thu khác

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	371.936.681.377	87.035.361.953
Phải thu về cho mượn vốn	73.814.750.000	77.401.750.000
Lãi cho vay	59.212.185.496	55.743.445.981
Phải thu về cổ tức, doanh thu lợi nhuận được chia	28.465.592.662	26.637.290.605
Tạm ứng cho nhân viên	22.868.958.604	14.344.959.910
Phải thu về chi hộ chi phí Ban quản lý Chung cư Trường Thọ	4.438.623.780	4.438.623.780
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	3.329.301.099	3.352.370.079
Phải thu về chi hộ chi phí Ban quản lý Chung cư Phước Bình	2.856.434.323	2.856.434.323
Phải thu khác	27.683.966.914	20.941.211.486
	<u>594.606.494.255</u>	<u>292.751.448.117</u>
Dài hạn		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	269.797.385.246	287.953.466.328
TỔNG CỘNG	864.403.879.501	580.704.914.445
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.897.309.672)	(4.897.309.672)
GIÁ TRỊ THUẦN	859.506.569.829	575.807.604.773
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	121.910.410.842	119.777.274.708
<i>Phải thu các bên khác</i>	737.596.158.987	456.030.330.065

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

B09a-DN

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.4 Phải thu khác (tiếp theo)

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

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/ sản phẩm	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn				
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	Hợp tác kinh doanh 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>
Dài hạn				
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%	47.649.721.415	68.520.177.131
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Cao ốc Văn phòng Xanh tại Số 219 - 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Quận Bình Thạnh	45%	18.538.145.288	19.112.625.091
			<u>269.797.385.246</u>	<u>287.953.466.328</u>
			<u>641.734.066.623</u>	<u>374.988.828.281</u>

TỔNG CỘNG

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

7. HÀNG TỒN KHO

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản		
Dự án TDH Tocontap	71.116.753.700	2.776.346.363
Khu tái định cư 15,7 ha Phường 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
Khu nhà ở 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 1,3 ha Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức	795.493.248	795.493.248
Chung cư cao cấp Hiệp Phú Quận 9	663.995.899	663.995.899
Chung cư Phước Bình (5 tầng), Quận 9	501.484.593	502.662.593
Dự án khu nhà ở 10 ha Hiệp Bình Chánh	215.040.000	-
	<u>224.004.001.966</u>	<u>160.672.565.277</u>
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	8.106.264.926	12.881.666.014
TỔNG CỘNG	232.110.266.892	173.554.231.291
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(4.152.374.749)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	227.957.892.143	173.554.231.291

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 17).

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Công ty 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 Công ty.

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho 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: Dự phòng trích lập trong kỳ	(4.152.374.749)	-
Số cuối kỳ	<u>(4.152.374.749)</u>	<u>-</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	11.714.681.335	14.566.066.558	1.489.102.153	175.800.000	27.945.650.046
Mua mới trong kỳ	-	8.471.345.455	43.181.818	-	8.514.527.273
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(1.763.277.048)	-	-	-	(1.763.277.048)
Thanh lý	-	(4.075.063.357)	-	-	(4.075.063.357)
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	9.951.404.287	18.962.348.656	1.532.283.971	175.800.000	30.621.836.914
<i>Trong đó:</i>					
Đã hao mòn hết	(3.444.533.922)	(1.499.021.042)	(1.401.638.517)	(122.800.000)	(6.467.993.481)
Giá trị hao mòn lũy kế					
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	(5.462.416.399)	(5.375.140.493)	(1.415.838.513)	(125.744.444)	(12.379.139.849)
Hao mòn trong kỳ	(262.341.798)	(1.432.465.030)	(16.976.261)	(8.833.333)	(1.720.616.422)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	1.444.114.984	-	-	-	1.444.114.984
Thanh lý	-	2.982.868.093	-	-	2.982.868.093
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	(4.280.643.213)	(3.824.737.430)	(1.432.814.774)	(134.577.777)	(9.672.773.194)
Giá trị còn lại					
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	6.252.264.936	9.190.926.065	73.263.640	50.055.556	15.566.510.197
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	5.670.761.074	15.137.611.226	99.469.197	41.222.223	20.949.063.720

Một phần tài sản cố định hữu hình của Công ty tại địa chỉ Số 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 17*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 VÔ HÌNH

VND

	Phần mềm máy tính	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá			
Ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 30 tháng 6 năm 2018	13.660.656.315	61.556.962.401	75.217.618.716
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	13.660.656.315	-	13.660.656.315
Giá trị hao mòn lũy kế			
Ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 30 tháng 6 năm 2018	(13.660.656.315)	-	(13.660.656.315)
Giá trị còn lại			
Ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 30 tháng 6 năm 2018	-	61.556.962.401	61.556.962.401

Quyền sử dụng đất 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 17).

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Nhà cửa và
vật kiến trúc

Nguyên giá	
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	76.862.428.986
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	1.763.277.048
Thanh lý	(1.763.277.048)
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	76.862.428.986
Giá trị hao mòn lũy kế	
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	(15.554.768.466)
Khấu hao trong kỳ	(1.640.990.112)
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	(1.444.114.984)
Thanh lý	1.444.114.984
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	(17.195.758.578)
Giá trị còn lại	
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	61.307.660.520
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	59.666.670.408

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 Công ty 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 Công ty đã được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 17).

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

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 11.1)	607.732.605.566	219.330.158.681
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 11.2)	229.925.122.300	644.347.569.185
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 11.3)	<u>153.275.372.220</u>	<u>106.275.372.220</u>
TỔNG CỘNG	990.933.100.086	969.953.100.086
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 11.4)	<u>(23.662.188.600)</u>	<u>(21.305.101.444)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>967.270.911.486</u>	<u>948.647.998.642</u>

11.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (*)	432.552.446.885	43	-	-
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	129.300.000.000	51	129.300.000.000	51
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đồng An Bình	24.889.158.681	99,6	24.889.158.681	99,6
Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading	10.431.000.000	100	10.431.000.000	100
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	6.160.000.000	70	13.310.000.000	70
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	4.200.000.000	70	4.200.000.000	70
Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân	200.000.000	98	200.000.000	98
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức (**)	-	-	37.000.000.000	100
TỔNG CỘNG	607.732.605.566		219.330.158.681	
Dự phòng cho khoản đầu tư vào công ty con	<u>(6.636.979.313)</u>		<u>(7.754.455.182)</u>	
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>601.095.626.253</u>		<u>211.575.703.499</u>	

(*) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty nắm giữ quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh ("FDC"). FDC 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.

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

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

11.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

(**) Vào ngày 7 tháng 3 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng 51% sở hữu tại Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức với giá chuyển nhượng là 65.856.300.000 VND theo Quyết định Hội đồng Quản trị số 400/QĐ-HĐQT-2018.

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

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

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

11.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ biểu quyết %
			Vốn đầu tư	VND	Vốn đầu tư	VND		
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Bất động sản	Đang hoạt động	129.161.260.800	VND	129.161.260.800	VND	40	40
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú (*)	Bất động sản	Đang hoạt động	54.400.000.000		54.400.000.000		27	27
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Tài chính - Chứng khoán	Đang hoạt động	26.695.200.000		26.695.200.000		22,49	22,49
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Chợ đầu mối	Đang hoạt động	18.130.000.000		-		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	1.229.000.000		1.229.000.000		24,58	24,58
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	Bất động sản	Đang hoạt động	309.661.500		309.661.500		20	20
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Bất động sản	Đang hoạt động	-		432.552.446.885		-	43
TỔNG CỘNG			229.925.122.300		644.347.569.185			
Dự phòng các khoản đầu tư vào công ty liên kết			(16.835.480.233)		(13.360.917.208)			
GIÁ TRỊ THUẦN			213.089.642.067		630.986.651.977			

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

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

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

11.3 Đầu tư tài chính dài hạn khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
	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 TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	10.269.000.000	10.269.000.000
Công ty Cổ phần Thông Đức	1.010.000.000	1.010.000.000
TỔNG CỘNG	153.275.372.220	106.275.372.220
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(189.729.054)	(189.729.054)
GIA TRỊ THUẬN	153.085.643.166	106.085.643.166

11.4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

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

	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
Số đầu kỳ	(21.305.101.444)	(25.043.508.437)
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	(2.357.087.156)	-
Trừ: Hoàn nhập trong kỳ	-	9.249.562.565
Số cuối kỳ	(23.662.188.600)	(15.793.945.872)

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

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

11.4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Vốn chủ sở hữu VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng giảm giá VND
Công ty con				
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	100	18.546.363.562	24.889.158.681	(6.342.795.119)
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	100	5.865.815.806	6.160.000.000	(294.184.194)
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	22,49	45.693.233.828	26.695.200.000	(16.418.791.712)
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	24,58	3.304.765.985	1.229.000.000	(416.688.521)
Đầu tư tài chính dài hạn khác				
Công ty TNHH Phúc Thịnh Đức		10.223.887.283	10.269.000.000	(45.112.717)
Công ty Cổ phần Thông Đức		865.383.663	1.010.000.000	(144.616.337)
				<u>(23.662.188.600)</u>

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	90.033.091.400	90.033.091.400
Phải trả cho các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 26</i>)	27.027.178.675	1.673.013.785
Phải trả người bán ngắn hạn khác	2.173.239.075	3.154.974.249
TỔNG CỘNG	<u>119.233.509.150</u>	<u>94.861.079.434</u>

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ông Nguyễn Vĩnh Thọ	2.570.010.866	2.570.010.866
Bà Trần Thị Kim Nương	2.454.545.456	2.454.545.456
Ông Nguyễn Quang Tiên	2.090.531.226	2.090.531.226
Công ty TNHH Golden Gadgetronics	-	23.955.543.443
Các bên khác	10.600.816.128	41.991.076.497
TỔNG CỘNG	<u>17.715.903.676</u>	<u>73.061.707.488</u>

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

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Thuế thu nhập cá nhân	276.464.510	5.766.922.031	(3.828.239.337)	2.215.147.204
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	6.581.654.633	(6.581.654.633)	-
Thuế giá trị gia tăng	-	4.343.308.905	(4.343.308.905)	-
Các thuế khác	-	1.975.487.238	(1.858.042.481)	117.444.757
TỔNG CỘNG	<u>276.464.510</u>	<u>18.667.372.807</u>	<u>(16.611.245.356)</u>	<u>2.332.591.961</u>

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
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
Phí thu hộ tiền cho thuê ô vữa	4.318.114	15.359.842
TỔNG CỘNG	<u>12.592.905.845</u>	<u>12.603.947.573</u>

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

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn		
Thu hộ tiền bán đất dự án Tocantap	102.794.413.273	104.623.386.522
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	44.494.098.399	2.570.000.000
Phải trả từ chuyển nhượng chung cư tại dự án TDH Tocantap	36.673.319.424	-
Phải trả cho các trái chủ	6.394.800.000	6.394.800.000
Phải trả lãi vay	2.869.305.494	3.076.154.842
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.682.875.877	2.682.875.877
Ban quản lý dự án chung cư TDH Trường Thọ	2.260.875.349	2.230.050.919
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
Phải trả cổ tức	1.332.352.000	1.330.641.000
Thu hộ khách hàng của dự án Phước Long Spring Town	-	21.370.455.716
Khác	1.165.832.214	4.449.436.797
	<u>204.249.119.516</u>	<u>151.827.694.426</u>
Dài hạn		
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 chung cư 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	2.932.401.669	3.085.817.669
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu Công nghiệp Hoà Lân	165.000.000	615.000.000
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu 1,7 ha Hiệp Bình Phước	135.506.556	212.456.556
Nhận góp vốn liên doanh dự án Hiệp Bình Chánh của Công ty Bất động sản Dương Trần	100.000.000	100.000.000
Nhận góp vốn mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	85.085.000	85.085.000
	<u>42.598.813.050</u>	<u>36.157.145.350</u>
	<u>246.847.932.566</u>	<u>187.984.839.776</u>
TỔNG CỘNG		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	673.080.920	25.256.036.636
<i>Các khoản phải trả khác</i>	246.174.851.646	162.728.803.140

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

17. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại lại	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2018
Ngắn hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh 17.1)	294.055.938.134	206.002.272.171	(161.195.202.816)	-	338.863.007.489
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 17.2)	103.363.181.332	-	(60.356.590.666)	43.006.590.667	86.013.181.333
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 17.3)	50.401.750.000	-	(30.000.000.000)	-	20.401.750.000
	<u>447.820.869.466</u>	<u>206.002.272.171</u>	<u>(251.551.793.482)</u>	<u>43.006.590.667</u>	<u>445.277.938.822</u>
Dài hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh 17.2)	182.662.160.189	53.650.000.000	(2.865.000.000)	(43.006.590.667)	190.440.569.522
	<u>630.483.029.655</u>	<u>259.652.272.171</u>	<u>(254.416.793.482)</u>	<u>-</u>	<u>635.718.508.344</u>
TỔNG CỘNG					

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

17. VAY (tiếp theo)

17.1 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		Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Hình thức đảm bảo
	Kỳ hạn	Tháng			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	9	136.482.375.013	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 ² 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 ² 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 ² tại Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín	9	121.726.010.030	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 ² tại dự án khu nhà ở Bình Chiểu, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Số 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và 10.858.766 cô phiếu FDC
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	9	54.026.715.322	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	9	26.627.907.124	Từ ngày 9 tháng 7 năm 2018 đến ngày 28 tháng 2 năm 2019	Từ 8,5 đến 9	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 317m ² thửa đất Số 1105, 1106 tại Số 384 Võ Văn Ngân, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG		338.863.007.489			

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

17. VAY (tiếp theo)

17.3 Khoản vay bên liên quan

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	năm 2018			
	VND	Tháng		%/năm
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phong Phú Daewon	<u>20.401.750.000</u>	12	Ngày 18 tháng 12 năm 2018	Không

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 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	VND
Ngày 1 tháng 1 năm 2017	709.883.810.000	352.449.914.963	465.882.956.723	81.902.521.331	1.610.119.203.017
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	71.312.575.983	71.312.575.983
Cổ phiếu thưởng	106.465.460.000	(106.465.460.000)	-	-	-
Cổ tức công bố	-	-	-	(70.992.418.500)	(70.992.418.500)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(13.726.634.616)	(13.726.634.616)
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	816.349.270.000	245.984.454.963	465.882.956.723	68.496.044.198	1.596.712.725.884
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	816.349.270.000	245.984.454.963	465.882.956.723	102.260.296.334	1.630.476.978.020
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	31.102.143.805	31.102.143.805
Cổ tức công bố	-	-	-	(81.634.927.000)	(81.634.927.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(13.424.804.929)	(13.424.804.929)
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	816.349.270.000	245.984.454.963	465.882.956.723	38.302.708.210	1.566.519.389.896

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.2 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
Vốn cổ phần		
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>

18.3 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	81.634.927	81.634.927
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	81.634.927	81.634.927
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	81.634.927	81.634.927
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng trên một cổ phiếu		

18.4 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
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong kỳ		
Cổ tức đã công bố trong kỳ	81.634.927.000	70.992.418.500
Cổ tức đã trả trong kỳ	(81.634.927.000)	(70.992.418.500)

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

19. DOANH THU

19.1 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
Tổng doanh thu	969.035.826.036	526.759.773.954
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán hàng hóa	766.325.419.991	275.659.241.378
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	140.059.553.579	217.357.776.285
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	44.314.717.716	5.910.948.147
Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.137.546.750	21.997.857.724
Doanh thu khác	198.588.000	5.833.950.420
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(1.063.935.000)
Hàng bán bị trả lại	-	(1.063.935.000)
DOANH THU THUẦN	969.035.826.036	525.695.838.954
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán hàng hóa	766.325.419.991	275.659.241.378
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	140.059.553.579	216.293.841.285
Doanh thu thuần từ kinh doanh bất động sản đầu tư	44.314.717.716	5.910.948.147
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	18.137.546.750	21.997.857.724
Doanh thu thuần khác	198.588.000	5.833.950.420
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên khác	968.260.733.778	510.700.962.910
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 26)	775.092.258	14.994.876.044

19.2 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 khoản đầu tư	46.986.300.000	3.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	16.868.298.101	7.982.728.203
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	5.206.685.011	12.836.140.329
Khác	1.844.173.288	1.380.768.832
TỔNG CỘNG	70.905.456.400	25.199.637.364

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

20. 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 đã bán	762.464.043.835	274.595.506.682
Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán	146.683.438.770	127.264.069.744
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	7.284.842.072	2.924.244.117
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	15.453.523.977	19.046.123.246
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	4.152.374.749	-
Giá vốn khác	201.948.837	5.681.707.905
TỔNG CỘNG	<u>936.240.172.240</u>	<u>429.511.651.694</u>

21. 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	26.353.190.795	28.179.115.625
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư (hoàn nhập dự phòng)	3.426.696.056	(12.936.956.765)
TỔNG CỘNG	<u>29.779.886.851</u>	<u>15.242.158.860</u>

22. 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 lương	20.064.614.757	15.501.225.253
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.795.425.172	4.130.295.773
Chi phí khấu hao	1.691.655.898	1.233.999.182
Chi phí khác	11.337.500.784	9.461.295.563
TỔNG CỘNG	<u>37.889.196.611</u>	<u>30.326.815.771</u>

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

23. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	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 mua hàng và dịch vụ mua ngoài	932.270.671.123	421.411.350.225
Chi phí nhân công	20.064.614.757	15.501.225.253
Chi phí dự phòng	4.152.374.749	-
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 8, 9 và 10)	3.361.606.534	2.874.989.294
Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng	684.514.146	655.456.439
Chi phí khác	16.364.690.780	19.674.906.819
TỔNG CỘNG	<u>976.898.472.089</u>	<u>460.117.928.030</u>

24. 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>
Thu nhập khác	2.566.033.959	12.354.481.049
Phạt vi phạm hợp đồng	1.656.229.223	12.329.026.504
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	909.804.736	-
Thu nhập khác	-	25.454.545
Chi phí khác	<u>1.168.352.224</u>	<u>744.832.549</u>
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>1.397.681.735</u>	<u>11.609.648.500</u>

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

25.1 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	<u>3.558.461.426</u>	<u>15.832.461.945</u>

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	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>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	34.660.605.231	87.145.037.928
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty (20%)	6.932.121.046	17.429.007.586
<i>Khoản điều chỉnh giảm thuế</i>		
Thu nhập cổ tức và lợi nhuận được chia	(3.373.659.620)	(1.596.545.641)
Chi phí thuế TNDN ước tính	3.558.461.426	15.832.461.945

25.2 Thuế TNDN hiện hành

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

25.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 1 tháng 1 năm 2018</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>
Chi phí phải trả	<u>2.517.717.546</u>	<u>2.517.717.546</u>	-	-

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
				VND
Công ty Cổ phần Thuuduchouse Wood Trading	Công ty con	Mua hàng hóa Cho thuê văn phòng Góp vốn Phí dịch vụ quản lý	631.290.363.845 16.363.638 - -	- 16.363.638 3.600.000.000 7.975.940
Công ty Bách Phú Thịnh	Công ty con	Trả nợ vay Lãi vay	15.000.000.000 250.273.973	- -
Công ty Cổ phần Phát triển Phong Phú – Deawon Thủ Đức	Bên liên quan	Trả nợ vay	15.000.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Cho mượn Thu hồi khoản cho mượn Phí dịch vụ quản lý Cho thuê văn phòng Lợi nhuận được chia	10.000.000.000 2.787.000.000 445.593.257 53.284.800 -	- - 688.345.981 49.489.530 55.616.746
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Phân chia lợi nhuận dự án Phước Long Lãi cho vay Mua sợi	9.687.554.471 251.388.889 -	7.602.235.020 239.583.333 28.352.309.684
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế nhà Thủ Đức	Công ty con	Doanh thu bán sợi Cho vay ngắn hạn	- -	14.223.579.056 7.500.000.000
		Hoàn vốn đã góp	7.150.000.000	-

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

B09a-DN

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
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 Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức Cho thuê văn phòng Phí dịch vụ quản lý	6.568.743.630 633.443.820 102.894.376	5.530.118.457 633.443.820 100.889.258
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Phí quản lý Lãi vay Trả nợ vay Vay	930.515.580 172.083.334 - -	- 168.097.222 23.598.250.000 19.000.000.000
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 58.656.334.722 22.930.887.132
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Bên liên quan	Dịch vụ sửa chữa cải tạo	252.891.046	-
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 văn phòng Cung cấp dịch vụ	72.000.000 -	72.000.000 871.282.000
Công ty Cổ phần Thông Đức	Bên liên quan	Chi phí thuê	62.278.182	-
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	Mua hàng	3.681.817	4.745.453

VND

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

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

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	VND
Lương và các thu nhập khác	<u>7.319.974.250</u>	<u>6.821.889.991</u>
Các khoản phải thu với các bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức Công ty liên kết		677.761.640
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Nội dung nghiệp vụ	292.119.966
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Doanh thu cho thuê Dịch vụ môi giới dự án Phước Long Spring Town	40.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Cho thuê mặt bằng	81.657.729
TỔNG CỘNG	832.848.006	1.091.539.335

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

B09a-DN

26. 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>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
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	25.063.270.818 -
Cá nhân 1 và cá nhân 2	Cán sự chủ chốt	Tạm mượn vốn	18.306.337.605	11.197.182.626
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Cho mượn và cổ tức phải thu Tiền thuê đất	10.213.000.000 443.589.502	3.054.287.244 -
Công ty Cổ phần Thông Đức	Bên liên quan	Lãi 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 hộ 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 vay	709.722.222	357.777.778
TỔNG CỘNG			74.260.689.427	51.257.097.577
<i>Phải thu dài hạn khác</i>				
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	47.649.721.415	68.520.177.131
<i>Cho vay ngắn hạn</i>				
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
TỔNG CỘNG			12.000.000.000	12.000.000.000

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải trả người bán ngắn hạn				VND
Công ty Cổ phần Thuduchouse Wood Trading	Công ty con	Mua hàng	26.634.361.303	-
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	353.010.338	1.412.041.350
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	36.630.754	36.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	3.176.280	224.252.435
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	Mua hàng	-	720.000
TỔNG CỘNG			27.027.178.675	1.673.013.785
Phải trả ngắn hạn khác				
Công Ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	Tạm mượn vốn	548.747.500	548.747.500
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Tiền thu hộ	-	21.370.455.716
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Công ty con	Đầu tư dự án và lãi vay	-	3.125.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Lãi vay	-	87.500.000
TỔNG CỘNG			548.747.500	25.131.703.216
Phải trả dài hạn khác				
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Ký quỹ	97.433.420	97.433.420
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Ký quỹ	13.700.000	13.700.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Ký quỹ	13.200.000	13.200.000
TỔNG CỘNG			124.333.420	124.333.420

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

27. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

27.1 Cam kết thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, 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	2.903.713.586	2.903.713.586
Từ 1 đến 5 năm	11.614.854.344	11.614.854.344
Trên 5 năm	93.729.914.646	95.181.771.439
TỔNG CỘNG	<u>108.248.482.576</u>	<u>109.700.339.369</u>

27.2 Cam kết góp vốn

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty có khoản cam kết góp vốn như sau:

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

28. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tài sản giữ hộ	<u>22.737.627.000</u>	<u>22.737.627.000</u>

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngoại tệ - USD	<u>165</u>	<u>138</u>

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

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

Ngoài sự kiện được trình bày ở Thuyết minh số 11.2, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.



Lê Ngọc Châu
Người lập



Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2018