# Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2014

**MỤC LỤC**


| | *Trang* |
|---|---|
| Thông tin chung | 1 - 2 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 3 |
| Báo cáo kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ | 4 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ | 5 - 6 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | 7 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ | 8 - 9 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ | 10 - 54 |

# 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") là công ty cổ phần được thành lập tại 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 theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đây:

| *GCNĐKKD điều chỉnh số:* | *Ngày:* |
|---|---|
| 4103000457 | 15 tháng 6 năm 2001 |
| Điều chỉnh lần thứ nhất | 17 tháng 12 năm 2003 |
| Điều chỉnh lần thứ hai | 20 tháng 8 năm 2004 |
| Điều chỉnh lần thứ ba | 12 tháng 7 năm 2005 |
| Điều chỉnh lần thứ tư | 5 tháng 6 năm 2006 |
| Điều chỉnh lần thứ năm | 21 tháng 7 năm 2006 |
| Điều chỉnh lần thứ sáu | 14 tháng 1 năm 2008 |
| Điều chỉnh lần thứ bảy | 23 tháng 4 năm 2008 |
| Điều chỉnh lần thứ tám | 22 tháng 12 năm 2008 |
| 0302346036 | |
| Điều chỉnh lần thứ chín | 7 tháng 1 năm 2010 |
| Điều chỉnh lần thứ mười | 14 tháng 5 năm 2010 |
| Điều chỉnh lần thứ mười một | 7 tháng 6 năm 2010 |
| Điều chỉnh lần thứ mười hai | 1 tháng 2 năm 2013 |
| Điều chỉnh lần thứ mười ba | 14 tháng 5 năm 2013 |
| Điều chỉnh lần thứ mười bốn | 8 tháng 1 năm 2014 |
| Điều chỉnh lần thứ mười lăm | 28 tháng 4 năm 2014 |

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh 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, hoạt động câu lạc bộ thể thao và môi giới bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại số 13 - 15 - 17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, 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 |
| Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng | Ủy viên |
| Ông Lê Thanh Liêm | Ủy viên |
| Ông Nguyễn Khắc Sơn | Ủy viên |

## 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 Lê Văn Bắc | 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 Lê Chí Hiếu | Tổng Giám đốc |
| Ông Trần Quang Nhường | 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 Vũ Bảo Hoàng | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Phạm Đình Kháng | 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 Lê Chí Hiếu.

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014.

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

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

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

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

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

## CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Lê Chí Hiếu
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 9 năm 2014

Ernst & Young Vietnam Limited
28th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 8 3824 5252
Fax: +84 8 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 61121099/17155058

# BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày từ trang 5 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo kết quả công tác soát xét về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này dựa trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 910 - Công tác soát xét báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để có sự đảm bảo vừa phải về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có còn các sai sót trọng yếu hay không. Công tác soát xét chủ yếu bao gồm việc trao đổi với nhân sự của Tập đoàn và áp dụng các thủ tục phân tích đối với những thông tin tài chính. Do đó, công tác soát xét cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Dựa trên cơ sở công tác soát xét, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 26 tháng 3 năm 2014. Đồng thời, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 cũng đã được doanh nghiệp kiểm toán này soát xét và đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đó vào ngày 23 tháng 9 năm 2013.

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

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Dương Lê Anthony
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
số: 2223-2013-004-1

Hàng Nhật Quang
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
số: 1772-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 9 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014

VNĐ

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 30 tháng 6 năm 2014 | 1 tháng 1 năm 2014 |
|---|---|---|---|---|
| **100** | **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | | **981.117.058.203** | **993.983.989.098** |
| ***110*** | ***I. Tiền và các khoản tương đương tiền*** | ***4*** | ***55.349.505.359*** | ***46.057.019.340*** |
| 111 | 1. Tiền | | 49.711.282.601 | 45.250.895.649 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 5.638.222.758 | 806.123.691 |
| ***120*** | ***II. Các khoản đầu tư ngắn hạn*** | ***5*** | ***11.908.882.171*** | ***31.408.882.171*** |
| 121 | 1. Đầu tư ngắn hạn | | 11.908.882.171 | 31.408.882.171 |
| ***130*** | ***III. Các khoản phải thu ngắn hạn*** | ***6*** | ***487.868.097.297*** | ***457.407.159.424*** |
| 131 | 1. Phải thu khách hàng | | 190.806.953.952 | 197.318.292.226 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán | | 192.510.272.675 | 148.086.809.898 |
| 135 | 3. Các khoản phải thu khác | | 104.747.523.448 | 112.002.057.300 |
| 139 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (196.652.778) | - |
| ***140*** | ***IV. Hàng tồn kho*** | ***7*** | ***415.358.807.453*** | ***448.442.812.651*** |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 415.358.807.453 | 448.442.812.651 |
| ***150*** | ***V. Tài sản ngắn hạn khác*** | | ***10.631.765.923*** | ***10.668.115.512*** |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | | 1.228.561.271 | 850.272.145 |
| 152 | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | | 1.114.315.246 | 780.727.502 |
| 154 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | | 1.046.817.904 | 2.764.677.442 |
| 158 | 4. Tài sản ngắn hạn khác | | 7.242.071.502 | 6.272.438.423 |
| **200** | **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | | ***1.245.118.360.602*** | **1.265.712.688.710** |
| ***220*** | ***I. Tài sản cố định*** | | **174.166.965.517** | ***180.557.766.187*** |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 8 | 147.571.312.953 | 152.618.677.040 |
| 222 | Nguyên giá | | 205.550.642.772 | 206.072.001.126 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (57.979.329.819) | (53.453.324.086) |
| 227 | 2. Tài sản vô hình | 9 | 9.807.745.914 | 11.387.387.042 |
| 228 | Nguyên giá | | 17.397.031.984 | 17.407.331.984 |
| 229 | Giá trị khấu trừ lũy kế | | (7.589.286.070) | (6.019.944.942) |
| 230 | 3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 10 | 16.787.906.650 | 16.551.702.105 |
| ***240*** | ***II. Bất động sản đầu tư*** | ***11*** | ***7.021.273.787*** | ***7.359.821.969*** |
| 241 | 1. Nguyên giá | | 11.740.332.435 | 11.740.332.435 |
| 242 | 2. Giá trị hao mòn lũy kế | | (4.719.058.648) | (4.380.510.466) |
| ***250*** | ***III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn*** | ***12*** | ***1.024.458.210.918*** | ***1.032.547.947.705*** |
| 252 | 1. Đầu tư vào các công ty liên kết và liên doanh đồng kiểm soát | | 470.103.999.204 | 469.105.539.430 |
| 258 | 2. Đầu tư dài hạn khác | | 575.611.604.642 | 598.164.008.204 |
| 259 | 3. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn | | (21.257.392.928) | (34.721.599.929) |
| ***260*** | ***IV. Tài sản dài hạn khác*** | | ***36.131.126.112*** | ***41.502.211.727*** |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 13 | 27.013.142.855 | 28.026.620.794 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | 2.769.489.301 | 3.147.146.933 |
| 268 | 3. Tài sản dài hạn khác | 14 | 6.348.493.956 | 10.328.444.000 |
| ***269*** | ***V. Lợi thế thương mại*** | ***15*** | ***3.340.784.268*** | ***3.744.941.122*** |
| **270** | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | | **2.226.235.418.805** | **2.259.696.677.808** |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014

*VNĐ*

| *Mã số* | *NGUỒN VỐN* | *Thuyết minh* | *30 tháng 6 năm 2014* | *1 tháng 1 năm 2014* |
|---|---|---|---|---|
| **300** | **A. NỢ PHẢI TRẢ** | | **763.769.539.810** | **810.715.923.429** |
| ***310*** | ***I. Nợ ngắn hạn*** | | ***366.181.240.335*** | ***485.673.939.971*** |
| 311 | 1. Vay và nợ ngắn hạn | 16 | 160.108.367.048 | 242.360.116.906 |
| 312 | 2. Phải trả người bán | 17 | 65.663.010.735 | 44.252.599.975 |
| 313 | 3. Người mua trả tiền trước | 18 | 36.343.215.462 | 22.998.494.409 |
| 314 | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 19 | 3.621.864.956 | 8.568.638.053 |
| 315 | 5. Phải trả người lao động | | 4.045.208.513 | 6.429.035.788 |
| 316 | 6. Chi phí phải trả | 20 | 13.010.402.879 | 13.558.127.029 |
| 319 | 7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 21 | 79.932.015.845 | 144.143.018.769 |
| 323 | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 3.457.154.897 | 3.363.909.042 |
| ***330*** | ***II. Nợ dài hạn*** | | ***397.588.299.475*** | ***325.041.983.458*** |
| 333 | 1. Phải trả dài hạn khác | 22 | 51.942.893.458 | 51.941.983.458 |
| 334 | 2. Vay và nợ dài hạn | 23 | 345.100.000.000 | 273.100.000.000 |
| 338 | 3. Doanh thu chưa thực hiện | | 545.406.017 | - |
| **400** | **B. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | | **1.376.569.593.712** | **1.361.150.602.133** |
| ***410*** | ***I. Vốn chủ sở hữu*** | ***24*** | ***1.376.569.593.712*** | ***1.361.150.602.133*** |
| 411 | 1. Vốn cổ phần | | 381.504.200.000 | 381.504.200.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 436.187.207.026 | 438.187.207.026 |
| 414 | 3. Cổ phiếu quỹ | | (2.963.607.112) | (2.963.607.112) |
| 417 | 4. Quỹ đầu tư phát triển | | 463.004.900.797 | 462.285.868.909 |
| 418 | 5. Quỹ dự phòng tài chính | | 48.705.384.231 | 47.646.937.311 |
| 420 | 6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 50.131.508.770 | 34.489.995.999 |
| **439** | **C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ** | | **85.896.285.283** | **87.830.152.246** |
| **440** | **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | | **2.226.235.418.805** | **2.259.696.677.808** |

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

| *CHỈ TIÊU* | *30 tháng 6 năm 2014* | *1 tháng 1 năm 2014* |
|---|---|---|
| 1. Ngoại tệ - Đô la Mỹ (US$) | 3,59 | 1.533 |
| 2. Tài sản nhận giữ hộ | 27.043.058.000 | 27.043.058.000 |

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

| Lê Ngọc Châu | Quan Minh Tuấn | Lê Chí Hiếu |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

Ngày 11 tháng 9 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

*VNĐ*

| *Mã số* | *CHỈ TIÊU* | *Thuyết minh* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013* |
|---|---|---|---|---|
| **01** | **1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **25.1** | **231.863.639.013** | **209.907.264.985** |
| **02** | **2. Các khoản giảm trừ doanh thu** | **25.1** | **33.265.085.972** | **19.264.048.038** |
| **10** | **3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **25.1** | **198.598.553.041** | **190.643.216.947** |
| **11** | **4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp** | **26** | **163.529.629.656** | **147.131.748.173** |
| **20** | **5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **35.068.923.385** | **43.511.468.774** |
| **21** | **6. Doanh thu hoạt động tài chính** | **25.2** | **30.230.612.817** | **4.595.450.466** |
| **22** | **7. Chi phí tài chính** | **27** | **13.171.076.788** | **28.132.622.217** |
| *23* | *Trong đó: Chi phí lãi vay* | | *26.634.808.066* | *30.531.748.797* |
| **24** | **8. Chi phí bán hàng** | | **2.303.926.284** | **2.460.703.478** |
| **25** | **9. Chi phí quản lý doanh nghiệp** | | **28.629.213.894** | **25.407.118.483** |
| **30** | **10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **21.195.319.236** | **(7.893.524.938)** |
| **31** | **11. Thu nhập khác** | **28** | **2.699.479.911** | **2.434.227.576** |
| **32** | **12. Chi phí khác** | **28** | **32.125.956** | **1.430.940.808** |
| **40** | **13. Lợi nhuận khác** | **28** | **2.667.353.955** | **1.003.286.768** |
| **41** | **14. Phần lãi từ công ty liên kết, liên doanh** | | **1.954.909.219** | **339.841.164** |
| **50** | **15. Tổng lợi nhuận (lỗ) trước thuế** | | **25.817.582.410** | **(6.550.397.006)** |
| **51** | **16. Chi phí thuế TNDN hiện hành** | **30.2** | **4.173.860.606** | **2.037.565.602** |
| **52** | **17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại** | **30.3** | **377.657.632** | **-** |
| **60** | **18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN** | | **21.266.064.172** | **(8.587.962.608)** |
| | *Trong đó:* | | | |
| *61* | *18.1 Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông thiểu số* | | *(1.757.440.079)* | *(1.243.761.252)* |
| *62* | *18.2 Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông công ty mẹ* | | *23.023.504.251* | *(7.344.201.356)* |
| **80** | **19. Lãi (lỗ) cơ bản và lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu** | **24.4** | **606** | **(194)** |

| Lê Ngọc Châu | Quan Minh Tuấn | Lê Chí Hiếu |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

Ngày 11 tháng 9 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

*VNĐ*

| *Mã số* | *CHỈ TIÊU* | *Thuyết minh* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013* |
|---|---|---|---|---|
| | **I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** | | | |
| 01 | Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | | 227.789.656.984 | 157.693.828.653 |
| 02 | Tiền chi trả cho nhà cung cấp hàng hóa và dịch vụ | | (82.639.246.613) | (63.501.059.132) |
| 03 | Tiền chi trả cho người lao động | | (35.622.684.261) | (33.333.983.317) |
| 04 | Chi trả lãi vay | | (20.842.141.378) | (23.304.442.382) |
| 05 | Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp | | (3.319.709.214) | (12.528.688.545) |
| 06 | Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | | 398.525.291.319 | 72.608.797.652 |
| 07 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (418.031.268.582) | (73.872.610.351) |
| **20** | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **65.859.898.255** | **23.761.842.578** |
| | **II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ** | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm tài sản cố định | | - | (14.545.454) |
| 22 | Tiền thu do thanh lý tài sản | | 19.613.639 | 41.863.636 |
| 23 | Tiền chi cho vay | | (7.170.000.000) | (21.170.000.000) |
| 24 | Tiền thu hồi từ cho vay | | 19.310.000.000 | 6.020.000.000 |
| 25 | Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (39.125.588.939) | (59.884.199.295) |
| 26 | Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 89.354.700.000 | 34.648.896.290 |
| 27 | Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 3.601.105.118 | 4.970.734.244 |
| **30** | **Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư** | | **65.989.829.818** | **(35.387.250.579)** |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

*VNĐ*

| *Mã số* | *CHỈ TIÊU* | *Thuyết minh* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013* |
|---|---|---|---|---|
| | **III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH** | | | |
| 32 | Tiền chi mua lại cổ phiếu đã phát hành | | - | (543.000) |
| 33 | Tiền vay nhận được | | 123.585.966.001 | 82.128.695.464 |
| 34 | Tiền chi trả nợ gốc vay | | (246.143.208.055) | (99.050.285.038) |
| **40** | **Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính** | | **(122.557.242.054)** | **(16.922.132.574)** |
| **50** | **Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ** | | **9.292.486.019** | **(28.547.540.575)** |
| **60** | **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | **4** | **46.057.019.340** | **38.063.865.960** |
| **70** | **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ** | **4** | **55.349.505.359** | **9.516.325.385** |

| Lê Ngọc Châu | Quan Minh Tuấn | Lê Chí Hiếu |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
S.Đ.K.K.D: 0302346036-C.T.C.P
QUẬN 3 - TP. HỒ CHÍ MINH

Ngày 11 tháng 9 năm 2014

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập tại 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 theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đây:

| *GCNĐKKD điều chỉnh số:* | *Ngày:* |
|---|---|
| 4103000457 | 15 tháng 6 năm 2001 |
| Điều chỉnh lần thứ nhất | 17 tháng 12 năm 2003 |
| Điều chỉnh lần thứ hai | 20 tháng 8 năm 2004 |
| Điều chỉnh lần thứ ba | 12 tháng 7 năm 2005 |
| Điều chỉnh lần thứ tư | 5 tháng 6 năm 2006 |
| Điều chỉnh lần thứ năm | 21 tháng 7 năm 2006 |
| Điều chỉnh lần thứ sáu | 14 tháng 1 năm 2008 |
| Điều chỉnh lần thứ bảy | 23 tháng 4 năm 2008 |
| Điều chỉnh lần thứ tám | 22 tháng 12 năm 2008 |
| 0302346036 | |
| Điều chỉnh lần thứ chín | 7 tháng 1 năm 2010 |
| Điều chỉnh lần thứ mười | 14 tháng 5 năm 2010 |
| Điều chỉnh lần thứ mười một | 7 tháng 6 năm 2010 |
| Điều chỉnh lần thứ mười hai | 1 tháng 2 năm 2013 |
| Điều chỉnh lần thứ mười ba | 14 tháng 5 năm 2013 |
| Điều chỉnh lần thứ mười bốn | 8 tháng 1 năm 2014 |
| Điều chỉnh lần thứ mười lăm | 28 tháng 4 năm 2014 |

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh 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 và chủ sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở, hoạt động câu lạc bộ thể thao và môi giới bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại số 13 - 15 - 17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng công nhân viên của Công ty mẹ vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 103 (31 tháng 12 năm 2013: 102 nhân viên).

***Cơ cấu tổ chức***

Tập đoàn có bảy công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn, như sau:

*Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức ("CTD")*

CTD là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập tại Việt Nam theo GCNĐKKD số 4104000050 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 1 năm 2003 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. CTD có trụ sở chính tại số 141, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của CTD là quản lý và kinh doanh chợ nông sản Thủ Đức.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của CTD.

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

***Cơ cấu tổ chức*** (tiếp theo)

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

DAB là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập tại 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 của DAB là sản xuất nước đá tinh khiết.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của DAB.

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

TBTD là một công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên trở lên được thành lập tại 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. TBTD có trụ sở chính tại số 141, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TBTD là cung cấp dịch vụ quản lý nhà ở.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Tập đoàn sở hữu 70% vốn chủ sở hữu của TBTD.

*Công ty Cổ phầnThông Đức ("TD")*

TD là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo GCNĐKKD số 5800508948 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 28 tháng 11 năm 2006 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. TD có trụ sở chính tại số 4 Phan Chu Trinh, Phường 9, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam. Hoạt động chính của TD là kinh doanh nhà hàng, khách sạn.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Tập đoàn sở hữu 71,96% vốn cổ phần của TD.

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

HTD là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo GCNĐKKD 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 Lập An, Thị trấn Lăng Cô, Huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam. Hoạt động chính của HTD là kinh doanh thương mại và dịch vụ du lịch.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Tập đoàn sở hữu 75% vốn chủ sở hữu của HTD.

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

PTD là một công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên trở lên được thành lập tại Việt Nam theo GCNĐKKD số 0308764431 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 5 năm 2009 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. PTD có trụ sở chính tại Lầu 6, số 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PTD là kinh doanh bất động sản.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Tập đoàn sở hữu 70% vốn chủ sở hữu của PTD.

*Công ty Cổ phần Thu Duc House Wood Trading ("TDW")*

TDW là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo GCNĐKKD số 031256784 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. Công ty có trụ sở chính tại 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TDW là bán buôn gỗ cây, gỗ chế biến, nông lâm sản nguyên liệu, gạo, thực phẩm và khai thác gỗ.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Tập đoàn sở hữu 100% vốn cổ phần của TDW.

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam 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, bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

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

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

### 2.3 *Niên độ kế toán*

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

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ kế toán*

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con đã được lập cùng kỳ báo cáo với Công ty theo các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí khác, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

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

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

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

### *3.2 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, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất lâu dài và có thời hạn;
- Chi phí xây dựng trả cho các nhà thầu; và
- Chi phí 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 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 tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

### *3.3 Các khoản phải thu*

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

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

### *3.4 Tài sản cố định hữu hình*

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

Nguyên giá tài sản cố định 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 hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ khỏi bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

### *3.5 Tài sản vô hình*

Tài sản vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu trừ lũy kế.

Nguyên giá tài sản 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 vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh. Khi tài sản vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu trừ lũy kế được xóa sổ khỏi bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

### *3.6 Khấu hao và khấu trừ*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và khấu trừ tài sản 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 |
| Máy móc và thiết bị | 5 - 10 năm |
| Phương tiện vận chuyển | 6 - 10 năm |
| Thiết bị văn phòng | 3 - 5 năm |
| Quyền sử dụng đất | 44 năm |
| Phần mềm máy tính | 3 - 6 năm |

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao và khấu trừ được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao và khấu trừ nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

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

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

### *3.8 Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

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

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

| | |
|---|---|
| Nhà cửa | 30 năm |

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng 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 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.

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

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

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

### 3.10 *Chi phí đi vay*

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

### 3.11 *Chi phí trả trước*

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

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

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

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

Lợi thế thương mại được xác định ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch của giá phí hợp nhất so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng. Nếu giá phí hợp nhất thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con được hợp nhất, phần chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định bằng nguyên giá trừ giá trị phân bổ lũy kế. Việc phân bổ lợi thế thương mại được thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong mười (10) năm, là thời gian thu hồi lợi ích kinh tế có thể mang lại cho Tập đoàn.

### *3.13 Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian tối đa không quá mười (10) năm. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

### *3.14 Đầu tư vào công ty liên doanh*

Khoản đầu tư của Tập đoàn vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Tập đoàn vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát sau khi liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát sau khi liên doanh.

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

### *3.14 Đầu tư vào công ty liên doanh* (tiếp theo)

Phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận (lỗ) của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của Tập đoàn trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát. Cổ tức / lợi nhuận nhận được từ cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được cấn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính giữa niên độ của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

### *3.15 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác*

Đầu tư chứng khoán được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Phần vốn góp của Tập đoàn trong các hoạt động kinh doanh và các tài sản liên doanh đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Tập đoàn ghi nhận phần chia doanh thu, chi phí, lợi nhuận hoặc sản phẩm từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh vào các khoản mục tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn dựa trên xác nhận của các bên tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh.

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

### *3.16 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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

### *3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn là VNĐ được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn mở tài khoản tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. 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 hợp nhất giữa niên độ.

### *3.18 Cổ phiếu quỹ*

Cổ phiếu quỹ thể hiện số cổ phiếu của Công ty do Tập đoàn mua lại và được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận lãi hoặc lỗ khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

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

### *3.19 Lãi trên cổ phiếu*

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

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

### *3.20 Thông tin theo bộ phận*

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

### *3.21 Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

*Quỹ dự phòng tài chính*

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Tập đoàn trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn của tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên. Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích 10% lợi nhuận sau thuế, tỷ lệ trích có thể thay đổi theo kiến nghị của Hội đồng quản trị và được Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn.

*Cổ tức*

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi Hội đồng Quản trị của Tập đoàn và được phân loại như một sự phân phối của lợi nhuận chưa phân phối trong khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ cho đến khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông Thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

### *3.22 Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. 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 cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp.

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

### *3.23 Thuế*

*Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành*

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

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

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

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

### 3.23 *Thuế* (tiếp theo)

*Thuế TNDN hoãn lại*

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế TNDN 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 TNDN 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 TNDN hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa 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 để có thể sử dụng các tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN 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.

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế TNDN hiện hành với thuế TNDN hiện hành phải nộp và các tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế TNDN được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc Tập đoàn dự định thanh toán thuế TNDN hiện hành phải trả và tài sản thuế TNDN 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 TNDN hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế TNDN hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

### 3.24 *Công cụ tài chính*

*Ghi nhận lần đầu và trình bày*

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc tài sản tài chính sẵn sàng để bán.Tập đoàn quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay và các khoản đầu tư tài chính khác.

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

### 3.24 *Công cụ tài chính* (tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính, theo phạm vi của Thông tư 210 cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ hoặc các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tập đoàn xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, các khoản vay và các khoản nợ phải trả tài chính khác.

*Giá trị sau ghi nhận lần đầu*

Hiện tại Thông tư 210 không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

*Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ nếu, và chỉ nếu, Tập đoàn có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

## 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

*VNĐ*

| | *30 tháng 6 năm 2014* | *1 tháng 1 năm 2014* |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 2.542.384.197 | 3.282.450.095 |
| Tiền gửi ngân hàng | 47.168.898.404 | 41.968.445.554 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 5.638.222.758 | 806.123.691 |
| **TỔNG CỘNG** | **55.349.505.359** | **46.057.019.340** |

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng với kỳ hạn dưới ba tháng và hưởng lãi suất theo lãi suất tiền gửi có thể áp dụng.

## 5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

*VNĐ*

| | *30 tháng 6 năm 2014* | *1 tháng 1 năm 2014* |
|---|---|---|
| Đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ ước | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 |
| Cho vay ngắn hạn | 1.570.862.171 | 21.070.862.171 |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 300.000.000 | 300.000.000 |
| Đầu tư chứng khoán ngắn hạn | 38.020.000 | 38.020.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **11.908.882.171** | **31.408.882.171** |

## 6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

*VNĐ*

| | *30 tháng 6 năm 2014* | *1 tháng 1 năm 2014* |
|---|---|---|
| Phải thu khách hàng | 190.806.953.952 | 197.318.292.226 |
| *Trong đó:* | | |
| *Bên liên quan (Thuyết minh số 31)* | *20.655.663.001* | *23.353.976.324* |
| *Bên thứ ba* | *170.151.290.951* | *173.964.315.902* |
| Trả trước cho người bán | 192.510.272.675 | 148.086.809.898 |
| *Trong đó:* | | |
| *Bên liên quan (Thuyết minh số 31)* | *69.121.482.006* | *29.348.935.992* |
| *Bên thứ ba* | *123.388.790.669* | *118.737.873.906* |
| Các khoản phải thu khác | 104.747.523.448 | 112.002.057.300 |
| *Trong đó:* | | |
| *Bên liên quan (Thuyết minh số 31)* | *2.557.794.050* | *11.953.129.557* |
| *Phải thu tiền sử dụng đất nộp hộ cho Công ty Cổ phần Bất động sản Dệt may Việt Nam* | *85.495.006.270* | *85.495.006.270* |
| *Chi phí trả hộ cho Ban Quản lý các chung cư được xây dựng bởi Công ty* | *5.029.732.253* | *4.455.386.674* |
| *Thu lãi góp vốn hợp tác kinh doanh* | *3.433.060.436* | *3.380.522.930* |
| *Phải thu từ việc cho mượn vốn* | *2.148.819.563* | *637.819.563* |
| *Thuế và các khoản phạt vi phạm hành chính chi trả hộ* | *1.492.504.012* | *1.492.504.012* |
| *Lãi vay* | *839.050.611* | *866.399.222* |
| *Khác* | *3.751.556.253* | *3.721.289.072* |
| **TỔNG CỘNG** | **488.064.750.075** | **457.407.159.424** |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (196.652.778) | - |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | **487.868.097.297** | **457.407.159.424** |

## 7. HÀNG TỒN KHO

*VNĐ*

| | *30 tháng 6 năm 2014* | *1 tháng 1 năm 2014* |
|---|---|---|
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang *(*)* | 408.635.438.593 | 442.453.363.959 |
| Hàng hóa | 1.022.036.024 | 217.289.919 |
| Hàng hóa bất động sản | 5.503.131.081 | 5.503.131.081 |
| Công cụ, dụng cụ | 109.061.743 | 141.164.304 |
| Nguyên vật liệu | 88.596.547 | 124.805.317 |
| Thành phẩm | 543.465 | 3.058.071 |
| **TỔNG CỘNG** | **415.358.807.453** | **448.442.812.651** |

## 7. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(*) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các dự án:

*VNĐ*

| | *30 tháng 6 năm 2014* | *1 tháng 1 năm 2014* |
|---|---|---|
| Chung cư TDH Trường Thọ, Quận Thủ Đức | 110.683.194.081 | 125.454.811.327 |
| Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9 | 48.727.833.766 | 47.911.712.550 |
| Khu nhà ở 6,8 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức | 48.077.073.642 | 45.306.928.812 |
| Khu Trung tâm Thương mại và Dịch vụ Phước Long Spring Town (3,7 ha), Quận 9 | 45.617.829.414 | 39.368.615.774 |
| Chung cư TDH Phước Long, Quận 9 | 35.202.869.428 | 34.082.306.831 |
| Khu tái định cư 15,7 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức | 29.026.312.379 | 29.257.078.644 |
| Khu nhà ở 6,5 ha, Phường Bình An, Quận 2 | 25.074.653.305 | 24.808.767.151 |
| Chi phí xây dựng dở dang các khu dân cư | 13.561.503.416 | 12.793.661.598 |
| Khu Dịch vụ Thương mại – Dịch vụ Long Hội | 11.325.843.136 | 19.310.642.936 |
| Khu nhà ở chợ Đầu mối Nông Sản Thủ Đức, Quận Thủ Đức | 8.601.109.507 | 8.661.841.521 |
| Khu đất liên doanh 3,3 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức | 8.306.110.787 | 8.306.110.787 |
| Khu liên doanh 1,7 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức | 5.591.133.546 | 4.973.706.957 |
| Khu dân cư 1.7 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức | 4.166.382.193 | 25.809.093.906 |
| Chung cư Phúc Thịnh Đức | 3.544.900.001 | 3.544.900.001 |
| Dự án TDH Tocontap | 3.237.706.019 | 2.929.433.292 |
| Trung tâm TED | 2.199.922.377 | 2.428.575.671 |
| Chợ Đầu mối Nông Sản Thủ Đức, Quận Thủ Đức | 1.332.421.632 | 2.951.790.230 |
| Khu nhà ở 10 ha Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức | 834.289.628 | 834.289.628 |
| Khu đất 1,3 ha Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức | 795.493.248 | 795.493.248 |
| Chung cư 5 tầng Phước Bình, Quận 9 | 772.292.593 | 772.292.593 |
| Khu đất 4,6 ha Đô thị An Phú, Quận 2 | 698.107.560 | 569.845.203 |
| Chung cư cao cấp Hiệp Phú, Quận 9 | 660.819.079 | 660.819.079 |
| Khu La Sapinnette Lăng Cô Resort | 445.713.268 | 445.713.268 |
| Khu đất Hiệp Phú, Quận Thủ Đức | 151.924.588 | 151.924.588 |
| Khu phức hợp Sapinnette Lăng Cô | - | 323.008.364 |
| **TỔNG CỘNG** | **408.635.438.593** | **442.453.363.959** |

Một số quyền sử dụng đất tại các dự án trên đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng *(Thuyết minh số 16 và 23).*

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho các dự án đã và đang triển khai của Công ty đã được vốn hóa trong kỳ là 7.129.694.140 VNĐ (kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013: 7.880.196.228 VNĐ).

## 8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

*VNĐ*

| | *Nhà cửa và vật kiến trúc* | *Máy móc và thiết bị* | *Phương tiện vận chuyển* | *Thiết bị văn phòng* | *Tài sản cố định khác* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá:** | | | | | | |
| 1 tháng 1 năm 2014 | 134.554.370.860 | 36.980.549.795 | 10.250.039.461 | 3.182.552.866 | 21.104.488.144 | 206.072.001.126 |
| Giảm khác | - | - | 92.083.349 | - | - | 92.083.349 |
| Phân loại lại | 429.275.005 | - | - | - | - | 429.275.005 |
| 30 tháng 6 năm 2014 | 134.125.095.855 | 36.980.549.795 | 10.157.956.112 | 3.182.552.866 | 21.104.488.144 | 205.550.642.772 |
| *Trong đó:* | | | | | | |
| *Đã khấu hao hết* | *1.304.957.920* | - | *1.433.025.412* | *2.661.989.190* | - | *5.399.972.522* |
| **Giá trị khấu hao lũy kế:** | | | | | | |
| 1 tháng 1 năm 2014 | 25.079.188.119 | 17.085.280.810 | 5.482.811.708 | 3.007.457.165 | 2.798.586.284 | 53.453.324.086 |
| Khấu hao trong kỳ | 2.652.963.773 | 1.683.261.626 | 659.241.216 | 57.584.232 | 36.428.574 | 5.089.479.421 |
| Giảm khác | - | - | 134.198.683 | - | - | 134.198.683 |
| Phân loại lại | 429.275.005 | - | - | - | - | 429.275.005 |
| 30 tháng 6 năm 2014 | 27.302.876.887 | 18.768.542.436 | 6.007.854.241 | 3.065.041.397 | 2.835.014.858 | 57.979.329.819 |
| **Giá trị còn lại:** | | | | | | |
| 1 tháng 1 năm 2014 | 109.475.182.741 | 19.895.268.985 | 4.767.227.753 | 175.095.701 | 18.305.901.860 | 152.618.677.040 |
| 30 tháng 6 năm 2014 | 106.822.218.968 | 18.212.007.359 | 4.150.101.871 | 117.511.469 | 18.269.473.286 | 147.571.312.953 |

## 9. TÀI SẢN VÔ HÌNH

*VNĐ*

| | *Quyền sử dụng đất* | *Phần mềm máy tính* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|
| **Nguyên giá:** | | | |
| 1 tháng 1 năm 2014 | 2.526.979.581 | 14.880.352.403 | 17.407.331.984 |
| Phân loại lại | - | 10.300.000 | 10.300.000 |
| 30 tháng 6 năm 2014 | 2.526.979.581 | 14.870.052.403 | 17.397.031.984 |
| *Trong đó:* | | | |
| *Đã khấu trừ hết* | - | *5.094.274.315* | *5.094.274.315* |
| **Giá trị khấu trừ lũy kế:** | | | |
| 1 tháng 1 năm 2014 | 439.085.083 | 5.580.859.859 | 6.019.944.942 |
| Khấu trừ trong kỳ | 26.882.760 | 1.552.758.368 | 1.579.641.128 |
| Phân loại lại | - | 10.300.000 | 10.300.000 |
| 30 tháng 6 năm 2014 | 465.967.843 | 7.123.318.227 | 7.589.286.070 |
| **Giá trị còn lại:** | | | |
| 1 tháng 1 năm 2014 | 2.087.894.498 | 9.299.492.544 | 11.387.387.042 |
| 30 tháng 6 năm 2014 | 2.061.011.738 | 7.746.734.176 | 9.807.745.914 |

## 10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

*VNĐ*

| | *30 tháng 6 năm 2014* | *1 tháng 1 năm 2014* |
|---|---|---|
| Trung tâm giao dịch nông sản và hệ thống kho lạnh | 12.334.559.741 | 12.334.559.741 |
| Khu nghỉ dưỡng La Sapinette Lăng Cô Resort | 4.358.458.272 | 4.122.253.727 |
| Công trình nhà nghỉ Chợ đầu mối Nông sản Thủ Đức | 94.888.637 | 94.888.637 |
| **TỔNG CỘNG** | **16.787.906.650** | **16.551.702.105** |

## 11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | *VNĐ* |
|---|---|
| | *Nhà cửa và vật kiến trúc* |
| **Nguyên giá:** | |
| 1 tháng 1 năm 2014 và 30 tháng 6 năm 2014 | 11.740.332.435 |
| **Giá trị khấu hao lũy kế:** | |
| 1 tháng 1 năm 2014 | 4.380.510.466 |
| Khấu hao trong kỳ | 338.548.182 |
| 30 tháng 6 năm 2014 | 4.719.058.648 |
| **Giá trị còn lại:** | |
| 1 tháng 1 năm 2014 | 7.359.821.969 |
| 30 tháng 6 năm 2014 | 7.021.273.787 |

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được Tập đoàn đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2014. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

## 12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

| | | *VNĐ* |
|---|---|---|
| | *30 tháng 6 năm 2014* | *1 tháng 1 năm 2014* |
| Đầu tư vào các công ty liên kết và liên doanh đồng kiểm soát | 470.103.999.204 | 469.105.539.430 |
| Đầu tư dài hạn khác | 575.611.604.642 | 598.164.008.204 |
| *Trong đó:* | | |
| *Đầu tư chứng khoán* | *133.798.209.952* | *170.952.909.952* |
| *Đầu tư hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")* | *441.813.394.690* | *427.211.098.252* |
| **TỔNG CỘNG** | **1.045.715.603.846** | **1.067.269.547.634** |
| Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn | (21.257.392.928) | (34.721.599.929) |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | **1.024.458.210.918** | **1.032.547.947.705** |

## 12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

### *12.1 Đầu tư vào các công ty liên kết và công ty liên doanh đồng kiểm soát*

*VNĐ*

| *Công ty liên kết và liên doanh đồng kiểm soát* | *Lĩnh vực kinh doanh* | *Tình trạng hoạt động* | *30 tháng 6 năm 2014* | | *1 tháng 1 năm 2014* | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | *Vốn đầu tư* | *%* | *Vốn đầu tư* | *%* |
| | | | *VNĐ* | | *VNĐ* | |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức | Bất động sản | Đang hoạt động | 140.150.796.334 | 40 | 138.308.958.423 | 40 |
| Công ty TNHH Bách Phú Thịnh (1) | Bất động sản | Đang hoạt động | 95.550.000.000 | 49 | 95.550.000.000 | 49 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú | Bất động sản | Đang hoạt động | 55.986.892.278 | 27 | 55.736.035.061 | 27 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi Sao Gia Định (1) | Bất động sản | Đang hoạt động | 54.000.000.000 | 30 | 54.000.000.000 | 30 |
| Công ty Liên doanh Thủ Đức House Property Venture | Bất động sản | Đang hoạt động | 43.844.763.984 | 50 | 43.386.074.520 | 50 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long | Dệt may | Đang hoạt động | 33.700.429.270 | 37,59 | 35.671.273.711 | 37,59 |
| Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức | Thiết kế và xây lắp | Đang hoạt động | 18.671.904.655 | 47,75 | 19.177.196.813 | 47,75 |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng | Tài chính - Chứng khoán | Đang hoạt động | 12.651.356.547 | 22,49 | 12.826.894.868 | 22,49 |
| Công ty Cổ phần Địa Ốc Đại Á | Bất động sản | Đang hoạt động | 12.131.759.517 | 36,67 | 11.033.009.415 | 36,67 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương Mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh (2) | Quảng cáo | Đang hoạt động | 1.570.000.000 | 31,64 | 1.570.000.000 | 31,64 |
| Công ty Liên doanh Bảo vệ Hùng Vương (2) | Dịch vụ bảo vệ | Đang hoạt động | 936.435.119 | 50 | 936.435.119 | 50 |
| Công ty TNHH Thương Mại Dịch vụ Vận tải Than Ngọc Thành (2) | Vận tải | Đang hoạt động | 600.000.000 | 40 | 600.000.000 | 40 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú (1) | Bất động sản | Đang hoạt động | 309.661.500 | 20 | 309.661.500 | 20 |
| **TỔNG CỘNG** | | | **470.103.999.204** | | **469.105.539.430** | |

(1) Khoản đầu tư vào các công ty liên kết trên được ghi nhận theo phương pháp giá gốc do đang trong giai đoạn xây dựng cơ bản, chưa phát sinh kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

(2) Khoản đầu tư vào các công ty liên kết trên được ghi nhận theo phương pháp giá gốc do không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất.

## 12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

### *12.2 Các khoản đầu tư dài hạn*

| | *30 tháng 6 năm 2014* | | *1 tháng 1 năm 2014* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Số lượng* | *Giá trị* | *Số lượng* | *Giá trị* |
| | | *VNĐ* | | *VNĐ* |
| Cổ phiếu niêm yết: | | | | |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương ("PPI") | 2.119.680 | 30.009.600.000 | 2.119.680 | 30.009.600.000 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5 ("SC5") | 156.942 | 10.227.309.952 | 156.942 | 10.227.309.952 |
| Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam ("PVI") | 109.350 | 8.593.500.000 | 109.350 | 8.593.500.000 |
| **TỔNG CỘNG** | | **48.830.409.952** | | **48.830.409.952** |
| Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán niêm yết | | (20.026.773.952) | | (33.490.980.953) |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | | **28.803.636.000** | | **15.339.428.999** |
| Cổ phiếu chưa niêm yết: | | | | |
| Công ty Cổ phần Tài Chính Dệt may Việt Nam ("TFC") | 3.450.000 | 41.400.000.000 | 3.450.000 | 41.400.000.000 |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông ("OCB") | 3.607.116 | 31.867.800.000 | 3.607.116 | 31.867.800.000 |
| 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 Công ty Cổ phần Phong Phú | - | - | 3.331.125 | 37.154.700.000 |
| **TỔNG CỘNG** | | **84.967.800.000** | | **122.122.500.000** |
| Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán chưa niêm yết | | (1.230.618.976) | | (1.230.618.976) |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | | **83.737.181.024** | | **120.891.881.024** |

Giá trị đầu tư vào các chứng khoán PPI, SC5, PVI, OCB, và TFC đã được dùng để thế chấp cho khoản vay từ ngân hàng *(Thuyết minh số 16 và 23).*

## 12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

### *12.3 Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") và các khoản đầu tư khác*

*VNĐ*

| *Bên hợp tác liên doanh* | *Nội dung hợp tác* | *Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/sản phẩm* | *30 tháng 6 năm 2014* | *1 tháng 1 năm 2014* |
|---|---|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long | Hợp tác đầu tư vào dự án kinh doanh Khu Trung Tâm Thương mại Phước Long B Spring Town, Quận Thủ Đức | 66,9% | 171.426.993.467 | 174.399.406.544 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương | Hợp tác đầu tư kinh doanh 26 ha - giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại Thị xã Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An | 65% | 81.928.842.815 | 73.019.130.189 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức | Góp vốn vào Công ty CP Phát triển Nhà Daewon -Thủ Đức | 14% | 58.119.015.620 | 58.119.015.620 |
| Công ty TNHH Thương Mại Tiến Thịnh | Hợp tác đầu tư kinh doanh dự án đầu tư xây dựng trường Trung học tư thục Tiến Thịnh với diện tích 0,6 ha tại đường Nguyễn Thị Thập, Quận 7 | 60% | 48.000.000.000 | 48.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tạp phẩm Sài Gòn | Dự án nhà ở TDH Tocontap | 65% | 19.349.943.387 | 18.494.992.000 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn | Hợp tác đầu tư kinh doanh Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 - 221 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh | 45% | 18.733.771.275 | 11.995.045.753 |
| Công ty TNHH Đầu tư Việt Thái Sơn | Hợp tác đầu tư xây dựng, khai thác kinh doanh dự án Khu nhà ở tại khu đất 4 ha thuộc Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức | 75% | 24.000.000.000 | 24.000.000.000 |
| Công ty cổ phần Bất động sản Dệt May Việt Nam | Hợp tác đầu tư vào các lĩnh vực mà Công ty CP Bất động sản Dệt May Việt Nam đang đầu tư | 69,2% | 11.396.250.000 | 11.396.250.000 |
| Công ty TNHH Kim Sơn | Hợp tác trồng trọt và tiêu thụ sản phẩm được làm ra từ cây bắp | 50% | 6.000.000.000 | 6.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh | Hợp tác đầu tư dự án khu tái định cư 20 ha Tam Tân tại phường Tân An Hội, Củ Chi | 40% | 1.361.817.621 | 290.497.641 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Dệt may Việt Nam | Hợp tác thành lập sàn giao dịch bất động sản Nhà Thủ Đức - Vinatexland | 50% | 1.285.332.380 | 1.285.332.380 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Thương mại - Du lịch Đô Thành | Hợp tác đầu tư kinh doanh và cho thuê tổng diện tích là 2,2 ha tại số 23 đường Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình | 20% | 211.428.125 | 211.428.125 |
| **TỔNG CỘNG** | | | **441.813.394.690** | **427.211.098.252** |

## 13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

*VNĐ*

| | *30 tháng 6 năm 2014* | *1 tháng 1 năm 2014* |
|---|---|---|
| Chi phí lãi vay góp vốn dự án chung cư Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức | 11.277.948.241 | 11.381.623.206 |
| Chi phí thuê đất | 8.134.637.124 | 8.694.678.386 |
| Công cụ, dụng cụ | 3.092.631.771 | 4.014.344.907 |
| Chi phí sửa chữa lớn tài sản | 1.621.813.874 | 1.852.030.074 |
| Chi phí quảng cáo bán hàng chưa phân bổ | 1.225.971.924 | 1.196.904.221 |
| Thuê tài sản dài hạn và văn phòng công ty mẹ | 886.620.000 | 887.040.000 |
| Khác | 773.519.921 | - |
| **TỔNG CỘNG** | **27.013.142.855** | **28.026.620.794** |

## 14. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

*VNĐ*

| | *30 tháng 6 năm 2014* | *1 tháng 1 năm 2014* |
|---|---|---|
| Ký quỹ dài hạn cho dự án Khu Kinh tế Chân Mây Lăng Cô | - | 4.000.000.000 |
| Ký quỹ thuê văn phòng | 2.328.354.000 | 2.328.354.000 |
| Ký quỹ cho dự án Huế - Nhà Thủ Đức | 4.000.000.000 | 4.000.000.000 |
| Khác | 20.139.956 | 90.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **6.348.493.956** | **10.328.444.000** |

## 15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Tình hình tăng giảm lợi thế thương mại trong kỳ được trình bày như sau:

*VNĐ*

| | |
|---|---|
| **Nguyên giá:** | |
| 1 tháng 1 năm 2014 và 30 tháng 6 năm 2014 | 8.083.137.076 |
| **Giá trị hao mòn lũy kế:** | |
| 1 tháng 1 năm 2014 | 4.338.195.954 |
| Phân bổ trong kỳ | 404.156.854 |
| 30 tháng 6 năm 2014 | 4.742.352.808 |
| **Giá trị còn lại:** | |
| 1 tháng 1 năm 2014 | 3.744.941.122 |
| 30 tháng 6 năm 2014 | 3.340.784.268 |

## 16. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

*VNĐ*

| | *30 tháng 6 năm 2014* | *1 tháng 1 năm 2014* |
|---|---|---|
| Vay và nợ ngắn hạn | 118.923.367.048 | 150.295.116.906 |
| Nợ dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 23)* | 41.185.000.000 | 92.065.000.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **160.108.367.048** | **242.360.116.906** |

Tập đoàn có các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng và các bên liên quan nhằm mục đích tài trợ cho vốn lưu động của Tập đoàn với số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 được trình bày như sau:

| *Bên cho vay* | *30 tháng 6 năm 2014* | *Kỳ hạn* | *Lãi suất* | *Hình thức đảm bảo* |
|---|---|---|---|---|
| | *VNĐ* | | *%/năm* | |
| **Vay ngắn hạn từ các ngân hàng** | | | | |
| Ngân hàng Phát triển Nhà ĐBSCL - Chi Nhánh Chợ Lớn | 36.400.552.722 | 12 tháng | 11,5 - 12 | 13 căn hộ tại dự án chung cư TDH Trường Thọ; quyền sử dụng đất 652 $m^2$ tại Tam Bình, Quận Thủ Đức; và quyền sử dụng đất 3.754,5 $m^2$ tại dự án khu tái định cư 15,7 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức |
| Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh | 27.738.896.741 | 12 tháng | 12 - 12,7 | Vốn góp vào dự án Khu Trung Tâm Thương mại Phước Long B, Quận Thủ Đức; cổ phiếu PPI, SC5, PVI, OCB, Công ty Ngôi sao Gia Định, Công ty Cổ phần Tài chính Dệt may và phần vốn góp vào Công ty TNHH Bách Phú Thịnh |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn | 21.883.917.585 | 9 tháng | 12 - 12,5 | 33 căn hộ tại dự án chung cư TDH Trường Thọ |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín | 13.900.000.000 | 12 tháng | 11 - 12 | 15 căn hộ tại chung cư TDH Trường Thọ |
| **Vay từ công ty khác** | | | | |
| Công ty Cổ phần Tài chính Dệt may Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh | 8.000.000.000 | 6 tháng | 11,5 | Cổ phiếu tại Công ty Cổ phần đầu tư Phước Long |
| **Vay từ các công ty liên quan** *(Thuyết minh số 31)* | | | | |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á | 10.000.000.000 | 6 tháng | 10 - 12 | Tín chấp |
| Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức | 1.000.000.000 | 6 tháng | 10 - 12 | Tín chấp |
| **TOTAL** | **118.923.367.048** | | | |

## 17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

*VNĐ*

| | *30 tháng 6 năm 2014* | *1 tháng 1 năm 2014* |
|---|---|---|
| Phải trả bên thứ ba | 65.624.025.521 | 44.183.614.761 |
| Phải trả các bên liên quan *(Thuyết minh số 31)* | 38.985.214 | 68.985.214 |
| **TỔNG CỘNG** | **65.663.010.735** | **44.252.599.975** |

## 18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Người mua trả tiền trước thể hiện các khoản khách hàng ứng trước tiền để mua các căn hộ và đất nền thuộc các dự án của Tập đoàn.

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

*VNĐ*

| | *30 tháng 6 năm 2014* | *1 tháng 1 năm 2014* |
|---|---|---|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp *(Thuyết minh số 30.2)* | 1.586.464.080 | 2.427.502.080 |
| Thuế giá trị gia tăng | 1.099.260.035 | 5.662.536.185 |
| Tiền thuê đất | 463.317.450 | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | 42.063.496 | 49.264.708 |
| Thuế tài nguyên | 2.915.800 | 3.300.120 |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 427.844.095 | 426.034.960 |
| **TỔNG CỘNG** | **3.621.864.956** | **8.568.638.053** |

## 20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

*VNĐ*

| | *30 tháng 6 năm 2014* | *1 tháng 1 năm 2014* |
|---|---|---|
| Chi phí hạ tầng kĩ thuật khu trung tâm dịch vụ thương mại và nhà ở An Phú | 12.588.587.731 | 12.588.587.731 |
| Chi phí khác | 421.815.148 | 969.539.298 |
| **TỔNG CỘNG** | **13.010.402.879** | **13.558.127.029** |

## 21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

*VNĐ*

| | *30 tháng 6 năm 2014* | *1 tháng 1 năm 2014* |
|---|---|---|
| Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 31)* | 52.793.760.486 | 29.803.874.487 |
| Phải trả cho trái chủ | 9.329.600.000 | 88.063.489.000 |
| Phải trả Ban quản lý chung cư | 4.884.060.928 | 4.244.949.492 |
| Phải trả lãi vay | 3.141.192.585 | 3.143.397.294 |
| Nhận ký cược, ký quỹ | 2.966.705.000 | 11.959.905.000 |
| Cổ tức, trái tức phải trả | 1.747.953.000 | 2.113.346.000 |
| Phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh | 1.328.137.582 | 1.328.137.582 |
| Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp | 461.224.143 | 461.364.974 |
| Các khoản phải trả khác | 3.279.382.121 | 3.024.554.940 |
| **TỔNG CỘNG** | **79.932.015.845** | **144.143.018.769** |

## 22. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

*VNĐ*

| | *30 tháng 6 năm 2014* | *1 tháng 1 năm 2014* |
|---|---|---|
| Nhận góp vốn từ các hợp đồng kinh doanh | 49.934.229.260 | 49.934.229.260 |
| *Trong đó:* | | |
| *Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà 6,5 ha Bình An, Quận 2* | *39.912.818.373* | *39.912.818.373* |
| *Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu 3,3 ha Hiệp Bình Phước* | *8.372.110.343* | *8.372.110.343* |
| *Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu đô thị mới Bình Chiểu với Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hoà Bình* | *1.472.776.546* | *1.472.776.546* |
| *Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu 1,7 ha Hiệp Bình Phước với Công ty TNHH Xây dựng Nhà Vĩnh Lợi* | *91.438.998* | *91.438.998* |
| *Nhận góp vốn mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long* | *85.085.000* | *85.085.000* |
| Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn | 2.008.664.198 | 2.007.754.198 |
| **TỔNG CỘNG** | **51.942.893.458** | **51.941.983.458** |

## 23. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

*VNĐ*

| | *30 tháng 6 năm 2014* | *1 tháng 1 năm 2014* |
|---|---|---|
| Vay dài hạn | 386.285.000.000 | 365.165.000.000 |
| *Trừ:* | | |
| *Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 16)* | *41.185.000.000* | *92.065.000.000* |
| **Vay dài hạn** | **345.100.000.000** | **273.100.000.000** |

## 23. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

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

| *Bên cho vay* | *Số cuối kỳ VNĐ* | *Kỳ hạn* | *Lãi suất %/năm* | *Hình thức đảm bảo* |
|---|---|---|---|---|
| Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh | 370.295.000.000 | 48 tháng | 12 - 14 | Thế chấp của khoản vay ngắn hạn *(Thuyết minh số 16)*; cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Phát triển Nhà - Daewon - Thủ Đức; 20 thửa đất tại khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, Quận 2; 8 thửa đất tại dự án khu tái định cư 15,7 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức; 3 thửa đất tại khu dân cư 1,7 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức; 9 căn hộ chung cư TDH Trường Thọ; Khu đất Centum Wealth của Bách Phú Thịnh; và Trung Tâm Thương mại và Khách sạn của Công ty Cổ phần Thông Đức |
| *Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả* | *37.425.000.000* | | | |
| Ngân hàng Phát triển nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long – Chi nhánh Chợ Lớn | 9.240.000.000 | 84 tháng | 12 | Lô A, Lô B khu Thương mại - Dịch vụ, chung cư TDH Trường Thọ |
| *Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả* | *760.000.000* | | | |
| Công ty Đầu tư Tài chính nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh | 6.750.000.000 | 60 tháng | 10,8 | Khoản vay được bảo lãnh bởi Quỹ bảo lãnh tín dụng doanh nghiệp vừa và nhỏ Thành phố Hồ Chí Minh |
| *Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả* | *3.000.000.000* | | | |
| **TỔNG CỘNG** | **386.285.000.000** | | | |
| Trong đó: | | | | |
| *Nợ dài hạn đến hạn trả* | *41.185.000.000* | | | |
| *Nợ dài hạn* | *345.100.000.000* | | | |

## 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

*VNĐ*

| | *Vốn cổ phần* | *Thặng dư vốn cổ phần* | *Cổ phiếu quỹ* | *Chênh lệch tỷ giá hối đoái* | *Quỹ đầu tư phát triển* | *Quỹ dự phòng tài chính* | *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013:** | | | | | | | | |
| 1 tháng 1 năm 2013 | 378.750.000.000 | 434.907.537.026 | (2.962.357.112) | 37.754.812 | 464.366.125.872 | 47.331.192.087 | 17.883.116.768 | 1.340.313.369.453 |
| Phát hành cổ phiếu mới | 2.180.860.000 | 2.620.810.000 | - | - | - | - | - | 4.801.670.000 |
| Lỗ thuần trong kỳ | - | - | | - | - | - | (7.344.201.356) | (7.344.201.356) |
| Mua cổ phiếu quỹ | - | - | (1.113.000) | - | - | - | - | (1.113.000) |
| Tạm trích quỹ | - | - | | - | 550.139.163 | 446.458.876 | (6.236.084.154) | (5.239.486.115) |
| Lương, thưởng Ban Tổng giám đốc | - | - | - | - | - | - | (30.000.000) | (30.000.000) |
| Giảm khác | - | - | - | (37.754.812) | (2.548.998.166) | (107.251.864) | 1.804.918.761 | (889.086.081) |
| **30 tháng 6 năm 2013** | **380.930.860.000** | **437.528.347.026** | **(2.963.470.112)** | **-** | **462.367.266.869** | **47.670.399.099** | **6.077.750.019** | **1.331.611.152.901** |
| **Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014:** | | | | | | | | |
| 1 tháng 1 năm 2014 | 381.504.200.000 | 438.187.207.026 | (2.963.607.112) | - | 462.285.868.909 | 47.646.937.311 | 34.489.995.999 | 1.361.150.602.133 |
| Chi phí cổ phiếu đã phát hành | - | (2.000.000.000) | - | - | - | - | - | (2.000.000.000) |
| Trích lập quỹ | - | - | - | - | 719.031.888 | 1.058.446.920 | (5.803.880.863) | (4.026.402.055) |
| Giảm khác | - | - | - | - | - | - | (1.754.537.501) | (1.754.537.501) |
| Tăng khác | - | - | - | - | - | - | 176.426.884 | 176.426.884 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | - | - | 23.023.504.251 | 23.023.504.251 |
| **30 tháng 6 năm 2014** | **381.504.200.000** | **436.187.207.026** | **(2.963.607.112)** | **-** | **463.004.900.797** | **48.705.384.231** | **50.131.508.770** | **1.376.569.593.712** |

## 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

*VNĐ*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013* |
|---|---|---|
| **Vốn cổ phần** | | |
| Số đầu kỳ | 381.504.200.000 | 378.750.000.000 |
| Vốn tăng trong kỳ | - | 2.180.860.000 |
| **Số cuối kỳ** | **381.504.200.000** | **380.930.860.000** |

### *24.3 Cổ phiếu*

*Số cổ phiếu*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013* |
|---|---|---|
| Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành | 38.150.420 | 38.093.086 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ | 38.150.420 | 38.093.086 |
| Cổ phiếu quỹ | 180.060 | 180.047 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành | 37.970.360 | 37.913.039 |

### *24.4 Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013* |
|---|---|---|
| Lợi nhuận (lỗ) thuần cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông *(VNĐ)* | 23.023.504.251 | (7.344.201.356) |
| Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong kỳ | 37.970.360 | 37.875.490 |
| Lãi (lỗ) cơ bản trên mỗi cổ phiếu *(Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VNĐ)* | 606 | (194) |

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn không có cổ phiếu suy giảm tiềm tàng.

## 25. DOANH THU

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

*VNĐ*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013* |
|---|---|---|
| **Tổng doanh thu:** | **231.863.639.013** | **209.907.264.985** |
| *Trong đó:* | | |
| *Doanh thu bán hàng* | *154.456.004.032* | *138.423.954.450* |
| *Doanh thu cung cấp dịch vụ* | *77.407.634.981* | *71.483.310.535* |
| **Các khoản giảm trừ doanh thu:** | | |
| Hàng bán bị trả lại | 33.265.085.972 | 19.264.048.038 |
| **DOANH THU THUẦN** | **198.598.553.041** | **190.643.216.947** |

### *25.2 Doanh thu tài chính*

*VNĐ*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013* |
|---|---|---|
| Lợi nhuận từ thanh lý khoản đầu tư | 20.140.650.000 | - |
| Cổ tức và lợi nhuận được chia | 6.477.815.604 | 3.795.010.358 |
| Lãi cho vay và lãi tiền gửi | 3.439.058.999 | 790.526.907 |
| Khác | 173.088.214 | 9.913.201 |
| **TỔNG CỘNG** | **30.230.612.817** | **4.595.450.466** |

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

*VNĐ*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013* |
|---|---|---|
| Giá vốn hàng bán | 103.349.028.934 | 89.091.703.831 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 60.180.600.722 | 58.040.044.342 |
| **TỔNG CỘNG** | **163.529.629.656** | **147.131.748.173** |

## 27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

*VNĐ*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013* |
|---|---|---|
| Chi phí lãi vay | 26.634.808.066 | 30.531.748.797 |
| Hoàn nhập các khoản dự phòng giảm giá các khoản đầu tư | (13.464.207.001) | (2.399.126.580) |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | 475.723 | - |
| **TỔNG CỘNG** | **13.171.076.788** | **28.132.622.217** |

## 28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

*VNĐ*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013* |
|---|---|---|
| **Thu nhập khác** | **2.699.479.911** | **2.434.227.576** |
| Thu nhập từ hủy hợp đồng | 1.947.758.500 | - |
| Phạt vi phạm hợp đồng | 729.383.908 | 476.698.086 |
| Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định | - | 811.369.975 |
| Thu nhập khác | 22.337.503 | 1.146.159.515 |
| **Chi phí khác** | **32.125.956** | **1.430.940.808** |
| Chi phí thanh lý tài sản cố định | - | 676.463.887 |
| Chi phí khác | 32.125.956 | 754.476.921 |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | **2.667.353.955** | **1.003.286.768** |

## 29. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ

*VNĐ*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013* |
|---|---|---|
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 61.348.219.849 | 59.409.104.902 |
| Chi phí nhân viên | 40.182.913.739 | 37.283.091.199 |
| Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định *(Thuyết minh số 8, 9,11 và 15 )* | 7.411.825.585 | 5.845.370.935 |
| Chi phí nguyên vật liệu | 5.533.001.493 | 2.714.530.661 |
| Chi phí khác | 48.857.021.632 | 48.555.829.549 |
| **TỔNG CỘNG** | **163.332.982.298** | **153.807.927.246** |

## 30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") bằng 22% lợi nhuận chịu thuế ngoại trừ mức thuế suất áp dụng cho Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức là 20% lợi nhuận chịu thuế.

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

### *30.1 Thuế TNDN*

*VNĐ*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013* |
|---|---|---|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 4.173.860.606 | 2.037.565.602 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 377.657.632 | - |
| **TỔNG CỘNG** | **4.551.518.238** | **2.037.565.602** |

### *30.2 Thuế TNDN hiện hành*

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

Dưới đây là đối chiếu giữa lợi nhuận kế toán được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và thu nhập chịu thuế:

*VNĐ*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013* |
|---|---|---|
| **Lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế** | **25.817.582.410** | **(6.550.397.006)** |
| **Các khoản điều chỉnh:** | | |
| Chi phí không được khấu trừ | 7.605.939.464 | 21.922.076.443 |
| Thu nhập không tính thuế | (14.259.445.169) | (22.816.503.458) |
| **Thu nhập chịu thuế (lỗ tính thuế)** | **19.164.076.705** | **(7.444.824.021)** |
| Lỗ năm trước chuyển sang | (184.029.911) | - |
| **Thu nhập chịu thuế (lỗ tính thuế) đã điều chỉnh** | **18.980.046.794** | **(7.444.824.021)** |
| Thuế TNDN phải nộp | 4.173.860.606 | 2.037.565.602 |
| Thuế TNDN (phải thu) phải nộp đầu kỳ | (258.981.298) | 14.188.763.392 |
| Thuế TNDN đã nộp trong kỳ | (3.319.709.214) | (12.528.688.545) |
| **Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ** | **595.170.094** | **3.697.640.449** |
| *Trong đó:* | | |
| *Thuế TNDN phải nộp (Thuyết minh số 19)* | *1.586.464.080* | *3.713.475.223* |
| *Thuế TNDN phải thu* | *(991.293.986)* | *(15.834.774)* |

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

### *30.3 Thuế TNDN hoãn lại*

Tập đoàn đã ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

*VNĐ*

| | *Bảng cân đối kế toán hợp nhất* | | *Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ* | |
|---|---|---|---|---|
| | *30 tháng 6 năm 2014* | *1 tháng 1 năm 2014* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013* |
| Các khoản chi phí phải trích trước | 2.769.489.301 | 3.147.146.933 | (377.657.632) | - |

## 31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các nghiệp vụ với các bên có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty mà Tập đoàn có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư/nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một tập đoàn.

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các công ty có liên quan trong kỳ bao gồm:

*VNĐ*

| *Công ty liên quan* | *Mối quan hệ* | *Nội dung nghiệp vụ* | *Giá trị* |
|---|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Địa Ốc Đại Á | Công ty liên kết | Cho mượn | 6.500.000.000 |
| | | Chi phí lãi vay | 514.707.000 |
| | | Chi phí sửa chữa | 114.786.270 |
| Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức | Công ty liên kết | Doanh thu cho thuê văn phòng | 124.217.415 |
| | | Chi phí sửa chữa | 1.776.204.857 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương Mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh | Công ty liên kết | Chi phí in ấn, thiết kế | 230.565.646 |
| | | Phí dịch vụ | 44.007.600 |
| | | Doanh thu cho thuê văn phòng | 276.649.727 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức | Công ty liên kết | Cho vay | 10.000.000.000 |
| | | Doanh thu lãi vay | 19.687.500 |
| | | Chi phí lãi vay | 10.937.500 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú | Công ty liên kết | Vay | 12.000.000.000 |
| | | Cổ tức | 4.996.687.500 |
| | | Chi phí lãi vay | 226.965.278 |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng | Công ty liên kết | Thanh toán hộ | 616.838.500 |
| | | Doanh thu cho thuê văn phòng | 564.380.964 |
| Tập đoàn Dệt May Việt Nam | Bên liên quan | Bán cổ phần của Tổng Công ty Phong Phú | 57.154.700.000 |
| Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Than Ngọc Thành | Công ty liên kết | Mượn tiền | 300.000.000 |

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

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

*VNĐ*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013* |
|---|---|---|
| Tiền lương và thù lao | 2.055.524.121 | 1.852.815.512 |

Ngoài các khoản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 12, vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

*VNĐ*

| *Công ty liên quan* | *Mối quan hệ* | *Nội dung nghiệp vụ* | *Giá trị* |
|---|---|---|---|
| ***Phải thu khách hàng*** | | | |
| Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức | Công ty liên kết | Doanh thu bán căn hộ | 20.057.739.858 |
| | | Doanh thu cho thuê văn phòng | 22.219.785 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long | Công ty liên kết | Doanh thu môi giới dự án Phước Long Spring | 374.170.958 |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng | Công ty liên kết | Doanh thu cho thuê văn phòng | 201.532.400 |
| | | | **20.655.663.001** |
| ***Trả trước cho người bán*** | | | |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon – Thủ Đức | Công ty liên kết | Ứng trước tiền cho thuê văn phòng tại Cantavil An Phú | 63.247.167.110 |
| Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức | Công ty liên kết | Phí thi công công trình | 5.874.314.896 |
| | | | **69.121.482.006** |
| ***Phải thu khác*** | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long | Công ty liên kết | Doanh thu từ Phước Long Spring | 1.034.646.005 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú | Công ty liên kết | Trả hộ | 1.382.073.221 |
| Công ty Liên doanh Thủ Đức House Property Venture | Công ty liên doanh | Chia lợi nhuận | 141.074.824 |
| | | | **2.557.794.050** |
| ***Phải trả nhà cung cấp*** | | | |
| Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức | Công ty liên kết | Phí sửa chữa | (38.985.214) |

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

Ngoài các khoản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 12, vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

*VNĐ*

| *Công ty liên quan* | *Mối quan hệ* | *Nội dung nghiệp vụ* | *Giá trị* |
|---|---|---|---|
| ***Phải trả khác*** | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long | Công ty liên kết | Thu hộ khách hàng dự án Phước Long Spring Town | (46.873.098.575) |
| Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức | Công ty liên kết | Mượn tiền | (5.320.661.911) |
| Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Than Ngọc Thành | Công ty liên kết | Mượn tiền | (600.000.000) |
| | | | **(52.793.760.486)** |
| ***Vay ngắn hạn*** | | | |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á | Công ty liên kết | Vay ngắn hạn | (10.000.000.000) |
| Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức | Công ty liên kết | Vay ngắn hạn | (1.000.000.000) |
| | | | **(11.000.000.000)** |

## 32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Tập đoàn là quản lý và kinh doanh nhà, xây dựng các công trình, mua bán máy móc thiết bị ngành xây dựng, đại lý mua bán xăng, dầu, nhớt và hoạt động các câu lạc bộ thể dục thể thao. Tuy nhiên, Tập đoàn quản lý hoạt động theo lĩnh vực kinh doanh.

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn bao gồm: Kinh doanh địa ốc, dịch vụ quản lý chợ, thương mại - dịch vụ, dịch vụ khách sạn và các hoạt động khác.

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

*VNĐ*

| | *Kinh doanh địa ốc* | *Dịch vụ quản lý chợ* | *Thương mại dịch vụ* | *Dịch vụ, khách sạn* | *Các hoạt động khác* | *Loại trừ* | *Hợp nhất* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014** | | | | | | | |
| **Doanh thu thuần bộ phận** | | | | | | | |
| Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài | 120.256.340.492 | 68.189.144.320 | 2.693.701.480 | 5.587.698.949 | 1.871.667.800 | - | 198.598.553.041 |
| Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận | - | 569.678.942 | 1.571.010.118 | 12.105.455 | 168.430.302 | (2.321.224.817) | - |
| **Tổng doanh thu thuần của bộ phận** | **120.256.340.492** | **68.758.823.262** | **4.264.711.598** | **5.599.804.404** | **2.040.098.102** | **(2.321.224.817)** | **198.598.553.041** |
| **Lợi nhuận bộ phận** | **20.637.491.392** | **15.963.213.907** | **498.093.003** | **(1.972.996.119)** | **1.684.460.640** | **(1.741.339.438)** | **35.068.923.385** |
| Chi phí bán hàng | | | | | | | 2.303.926.284 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | | | | | | | 28.629.213.894 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | | | | | 30.230.612.817 |
| Chi phí tài chính | | | | | | | 13.171.076.788 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | | | | | | 21.195.319.236 |
| Thu nhập khác | | | | | | | 2.699.479.911 |
| Chi phí khác | | | | | | | 32.125.956 |
| Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh | | | | | | | 1.954.909.219 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | | | | | | | 4.173.860.606 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | | | | | | | 377.657.632 |
| **Lợi nhuận sau thuế TNDN** | | | | | | | **21.266.064.172** |

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

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

*VNĐ*

| | *Kinh doanh địa ốc* | *Dịch vụ quản lý chợ* | *Thương mại, dịch vụ* | *Dịch vụ, khách sạn* | *Các hoạt động khác* | *Loại trừ* | *Hợp nhất* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014** | | | | | | | |
| **Tài sản bộ phận** | | | | | | | |
| Tài sản của các bộ phận | 686.418.249.860 | 119.880.882.598 | - | 158.578.689.993 | 635.692.951.226 | - | 1.600.570.773.677 |
| Tài sản không phân bổ | | | | | | | 625.664.645.128 |
| **Tổng tài sản** | | | | | | | **2.226.235.418.805** |
| **Nợ phải trả bộ phận** | | | | | | | |
| Phải trả bộ phận | 286.658.318.175 | 60.680.571.563 | 1.460.068.366 | 33.355.807.687 | 1.364.734.923 | - | 383.519.500.714 |
| Nợ phải trả không phân bổ | | | | | | | 380.250.039.096 |
| **Tổng nợ phải trả** | | | | | | | **763.769.539.810** |

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

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

*VNĐ*

| | *Kinh doanh địa ốc* | *Dịch vụ quản lý chợ* | *Thương mại, dịch vụ* | *Dịch vụ, khách sạn* | *Các hoạt động khác* | *Loại trừ* | *Hợp nhất* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013** | | | | | | | |
| **Doanh thu thuần bộ phận** | | | | | | | |
| Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài | 80.751.152.199 | 58.690.943.465 | 4.443.239.451 | 8.336.344.694 | 38.421.537.138 | - | 190.643.216.947 |
| Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận | - | 753.189.517 | 1.452.559.762 | - | 76.363.638 | (2.282.112.917) | - |
| **Tổng doanh thu thuần của bộ phận** | **80.751.152.199** | **59.444.132.982** | **5.895.799.213** | **8.336.344.694** | **38.497.900.776** | **(2.282.112.917)** | **190.643.216.947** |
| **Lợi nhuận bộ phận** | **32.702.937.207** | **13.744.926.979** | **1.060.074.819** | **97.224.564** | **(1.924.763.696)** | **(2.168.931.099)** | **43.511.468.774** |
| Chi phí bán hàng | | | | | | | 2.460.703.478 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | | | | | | | 25.407.118.483 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | | | | | 4.595.450.466 |
| Chi phí tài chính | | | | | | | 28.132.622.217 |
| **Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | | | | | | | **(7.893.524.938)** |
| Thu nhập khác | | | | | | | 2.434.227.576 |
| Chi phí khác | | | | | | | 1.430.940.808 |
| Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh | | | | | | | 339.841.164 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | | | | | | | 2.037.565.602 |
| **Lỗ sau thuế TNDN** | | | | | | | **(8.587.962.608)** |

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

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

*VNĐ*

| | *Kinh doanh địa ốc* | *Dịch vụ quản lý chợ* | *Thương mại, dịch vụ* | *Dịch vụ, khách sạn* | *Các hoạt động khác* | *Loại trừ* | *Hợp nhất* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013** | | | | | | | |
| **Tài sản bộ phận** | | | | | | | |
| Tài sản của các bộ phận | 1.054.412.345.266 | 54.733.824.384 | 38.045.089.566 | 156.162.344.012 | 210.708.699.862 | - | 1.514.062.303.090 |
| Tài sản không phân bổ | | | | | | | 666.378.735.180 |
| **Tổng tài sản** | | | | | | | **2.180.441.038.270** |
| **Nợ phải trả bộ phận** | | | | | | | |
| Phải trả bộ phận | 321.985.640.263 | 17.934.884.368 | 1.028.200.421 | 50.461.879.101 | 175.805.736 | - | 391.586.409.889 |
| Nợ phải trả không phân bổ | | | | | | | 368.438.607.375 |
| **Tổng nợ phải trả** | | | | | | | **760.025.017.264** |

## 33. CÁC CAM KẾT

### 33.1 *Cam kết thuê hoạt động*

Tập đoàn hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

*VNĐ*

| | *30 tháng 6 năm 2014* | *1 tháng 1 năm 2014* |
|---|---|---|
| Dưới 1 năm | 11.250.784.100 | 13.218.904.100 |
| Từ 1 đến 5 năm | 5.640.736.400 | 9.576.976.400 |
| Trên 5 năm | 45.337.790.125 | 46.042.882.175 |
| **TỔNG CỘNG** | **62.229.310.625** | **68.838.762.675** |

### 33.2 *Vấn đề khác*

Ngày 28 tháng 2 năm 1998, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 128/QĐ - TTg về việc giao đất cho Tập đoàn để xây dựng Khu nhà ở Phước Bình tọa lạc tại phường Phước Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh ("Dự án Phước Bình").

Ngày 26 tháng 10 năm 2000, Tập đoàn nhận được quy hoạch 1/500 theo Quyết định số 10680/KTST-ĐB2 cho Dự án Phước Bình. Theo đó, Dự án Phước Bình bao gồm 282 căn nhà và 3 đơn nguyên chung cư 5 tầng.

Ngày 31 tháng 8 năm 2007, Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 3456/SQHKT-QHKV2 về việc điều chỉnh thiết kế Dự án Phước Bình, trong đó điều chỉnh 2 đơn nguyên chung cư 5 tầng còn lại thành 1 đơn nguyên chung cư 12 tầng (282 căn nhà và 1 đơn nguyên chung cư 5 tầng đã được xây dựng và hoàn thành).

Ngày 22 tháng 1 năm 2008, Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 256/SQHKT-QHKV2 điều chỉnh đơn nguyên chung cư 12 tầng thành đơn nguyên chung cư 13 tầng.

Ngày 25 tháng 2 năm 2013, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 952/TNMT-QLSDĐ ("CV 952") trình Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) của Dự án Phước Bình khi thay đổi quy hoạch từ chung cư 5 tầng sang chung cư 13 tầng theo quy định.

Ngày 18 tháng 3 năm 2013, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 1281/UBND-ĐTMT trong đó chấp thuận đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh theo CV 952 và giao cho Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh phối hợp với Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh xem xét nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) của Dự án Phước Bình khi thay đổi quy hoạch như đã trình bày ở trên.

Từ ngày 19 tháng 3 năm 2013 cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn không nhận thêm bất kỳ văn bản nào khác từ các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về nghĩa vụ tài chính bổ sung đối với việc thay đổi quy hoạch Dự án Phước Bình. Theo đó, theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam hiện hành, Ban Tổng Giám đốc cho rằng hiện nay chưa có kết luận cuối cùng về vấn đề này, và do đó Tập đoàn đã không ghi nhận bất cứ khoản nợ phải trả nào liên quan đến nghĩa vụ tài chính bổ sung trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

## 34. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Tập đoàn. Tập đoàn có các khoản cho vay, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Tập đoàn. Tập đoàn không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Tập đoàn có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Tập đoàn đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Tập đoàn để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như trình bày sau đây:

***Rủi ro thị trường***

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, ví dụ như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, và các khoản đầu tư.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng:

- độ nhạy của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ liên quan đến các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính;
- độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

*Rủi ro lãi suất*

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản vay và nợ của Tập đoàn. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Tập đoàn nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tập đoàn và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của Tập đoàn.

*Độ nhạy đối với lãi suất*

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, khi lãi suất thị trường tăng hoặc giảm 1% thì chi phí lãi vay của Tập đoàn sẽ tăng hoặc giảm với số tiền là 5.052.083.670 VNĐ (Ngày 1 tháng 1 năm 2014 là 5.154.601.169 VNĐ). Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ này của Tập đoàn chủ yếu nhằm tài trợ cho việc xây dựng các dự án của Tập đoàn nên phần lớn được vốn hóa vào giá trị các dự án.

## 34. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

***Rủi ro thị trường** (tiếp theo)*

*Rủi ro ngoại tệ*

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Tập đoàn ít chịu rủi ro do thay đổi của tỷ giá hối đoái vì Tập đoàn sử dụng VNĐ là đơn vị tiền tệ chính trong các hoạt động của Tập đoàn.

*Rủi ro về giá cổ phiếu*

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Tập đoàn nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Tập đoàn quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư, và Hội đồng Quản trị xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Tập đoàn là 28.803.636.000 VNĐ (ngày 1 tháng 1 năm 2014: 15.339.429.000 VNĐ). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn sẽ giảm khoảng 2.880.363.600 VNĐ (ngày 1 tháng 1 năm 2014: 1.533.942.900 VNĐ), phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn sẽ tăng lên khoảng 2.880.363.600 VNĐ (ngày 1 tháng 1 năm 2014: 1.533.942.900 VNĐ).

*Rủi ro về bất động sản*

Tập đoàn đã xác định được rủi ro liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản bao gồm:

- chi phí của các dự án có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình triển khai dự án và
- giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản có thể giảm sút do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua. Tập đoàn thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm thiểu các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình triển khai dự án.

***Rủi ro tín dụng***

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính, bao gồm tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn, các khoản cho vay trong nội bộ Tập đoàn, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

*Phải thu khách hàng*

Chính sách bán hàng của Tập đoàn là thu trước phần lớn giá trị hợp đồng trước khi bàn giao căn hộ cho khách hàng và phần còn lại khách hàng sẽ trả sau khi Tập đoàn hoàn tất các thủ tục liên quan đến căn hộ hoặc đất (cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ hoặc đất). Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

*Tiền gửi ngân hàng*

Tập đoàn chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi Ban Tổng Giám đốc theo các chính sách của Tập đoàn. Rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán hợp nhất tại mỗi kỳ lập báo cáo tài chính hợp nhất là giá trị ghi sổ của chúng. Ban Tổng Giám đốc nhận định mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

## 34. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

***Rủi ro tín dụng*** (tiếp theo)

*Các công cụ tài chính khác*

Các công cụ tài chính khác của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các khoản cho vay ngắn hạn đến các bên liên quan và Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt, ngoại trừ các khoản phải thu sau đây được coi là quá hạn nhưng chưa bị suy giảm vào ngày 30 tháng 6 năm 2014:

*VNĐ*

| | *Tổng cộng* | *Không quá hạn và không bị suy giảm* | *Quá hạn nhưng không bị suy giảm* | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | *6 tháng - 1 năm* | *1 - 2 năm* | *2 - 3 năm* | *> 3 năm* |
| **30 tháng 6 năm 2014** | | | | | | |
| Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác | 295.357.824.622 | 225.872.497.106 | 4.394.646.762 | 56.299.365.646 | 8.791.315.108 | - |
| **1 tháng 1 năm 2014** | | | | | | |
| Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác | 309.320.349.526 | 222.382.457.002 | 71.980.098.781 | 3.498.926.469 | 11.458.867.274 | - |

## 34. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

***Rủi ro thanh khoản***

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở được chiết khấu:

*VNĐ*

| | *Dưới 1 năm* | *Từ 1 đến 5 năm* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|
| **30 tháng 6 năm 2014** | | | |
| Các khoản vay và nợ | 160.108.367.048 | 345.100.000.000 | 505.208.367.048 |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 79.932.015.845 | - | 79.932.015.845 |
| Phải trả người bán | 65.663.010.735 | - | 65.663.010.735 |
| Chi phí phải trả | 13.010.402.879 | - | 13.010.402.879 |
| Nợ dài hạn khác | - | 51.942.893.458 | 51.942.893.458 |
| **TỔNG CỘNG** | **318.713.796.507** | **397.042.893.458** | **715.756.689.965** |
| **1 tháng 1 năm 2014** | | | |
| Các khoản vay và nợ | 242.360.116.906 | 273.100.000.000 | 515.460.116.906 |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 144.143.018.769 | - | 144.143.018.769 |
| Phải trả người bán | 44.252.599.975 | - | 44.252.599.975 |
| Chi phí phải trả | 13.558.127.029 | - | 13.558.127.029 |
| Nợ dài hạn khác | - | 51.941.983.458 | 51.941.983.458 |
| **TỔNG CỘNG** | **444.313.862.679** | **325.041.983.458** | **769.355.846.137** |

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Tập đoàn có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

## 35. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn:

*VNĐ*

| | *Giá trị ghi sổ* | | | | *Giá trị hợp lý* | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *30 tháng 6 năm 2014* | | *1 tháng 1 năm 2014* | | *30 tháng 6 năm 2014* | *1 tháng 1 năm 2014* |
| | *Nguyên giá* | *Dự phòng* | *Nguyên giá* | *Dự phòng* | | |
| **Các tài sản tài chính** | | | | | | |
| Các khoản đầu tư vào cổ phiếu | | | | | | |
| *Cổ phiếu niêm yết* | *48.830.409.952* | *(20.026.773.952)* | *48.830.409.952* | *(33.490.980.953)* | *28.803.636.000* | *15.339.428.999* |
| *Cổ phiếu chưa niêm yết* | *84.967.800.000* | *(1.230.618.976)* | *122.122.500.000* | *(1.230.618.976)* | *83.737.181.024* | *120.891.881.024* |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 55.349.505.359 | - | 46.057.019.340 | - | 55.349.505.359 | 46.057.019.340 |
| Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác | 295.554.477.400 | (196.652.778) | 309.320.349.526 | - | 295.357.824.622 | 309.320.349.526 |
| Các khoản đầu tư ngắn hạn | 11.908.882.171 | - | 31.408.882.171 | - | 11.908.882.171 | 31.408.882.171 |
| Tài sản dài hạn khác | 6.348.493.956 | - | 10.328.444.000 | - | 6.348.493.956 | 10.328.444.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **502.959.568.838** | **(21.454.045.706)** | **568.067.604.989** | **(34.721.599.929)** | **481.505.523.132** | **533.346.005.060** |

## 35. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

*VNĐ*

| | *Giá trị ghi sổ* | | *Giá trị hợp lý* | |
|---|---|---|---|---|
| | *30 tháng 6 năm 2014* | *1 tháng 1 năm 2014* | *30 tháng 6 năm 2014* | *1 tháng 1 năm 2014* |
| **Nợ phải trả tài chính** | | | | |
| Các khoản vay và nợ | 505.208.367.048 | 515.460.116.906 | 505.208.367.048 | 515.460.116.906 |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 79.932.015.845 | 144.143.018.769 | 79.932.015.845 | 144.143.018.769 |
| Phải trả người bán | 65.663.010.735 | 44.252.599.975 | 65.663.010.735 | 44.252.599.975 |
| Chi phí phải trả | 13.010.402.879 | 13.558.127.029 | 13.010.402.879 | 13.558.127.029 |
| Nợ dài hạn khác | 51.942.893.458 | 51.941.983.458 | 51.942.893.458 | 51.941.983.458 |
| **TỔNG CỘNG** | **715.756.689.965** | **769.355.846.137** | **715.756.689.965** | **769.355.846.137** |

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Tập đoàn sử dụng phương pháp và giả định sau đây để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản phải vay và nợ và các khoản nợ phải trả tài chính khác gần bằng với giá trị sổ sách của các khoản mục này dựa vào lãi suất thị trường mà các khoản nợ phải trả tài chính này đang gánh chịu.
- Giá trị hợp lý của các cổ phiếu đã niêm yết được xác định dựa vào giá trị đóng cửa của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư chứng khoán chưa niêm yết và các khoản đầu tư khác được xác định theo các hướng dẫn của Thông tư 228 và Thông tư 89.

## 36. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

| Lê Ngọc Châu | Quan Minh Tuấn | Lê Chí Hiếu |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

Ngày 11 tháng 9 năm 2014