

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 52

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất của Công ty là lần thứ 21 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 8 năm 2019.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên	
Ông Lê Thanh Liêm	Thành viên	
Ông Lê Minh Tâm	Thành viên	
Ông Trần Đức Sinh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2019

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Hưng Long	Trưởng ban
Ông Thái Bằng Âu	Thành viên
Ông Thái Duy Phương	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Quang Như	Phó Tổng Giám đốc	
	Thường trực	
Bà Phạm Thị Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc	nghỉ việc hưởng chế độ hưu trí ngày 1 tháng 9 năm 2019
Ông Nguyễn Khắc Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 61121099/21094683

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty"), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 52, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



Dương Thị Nữ
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 3796-2016-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.459.228.988.861	1.631.374.004.805
110	I. Tiền	4	71.020.318.419	80.144.291.987
111	1. Tiền		71.020.318.419	80.144.291.987
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		25.675.835.800	22.008.729.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	50.299.200.507	54.799.200.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.2	(34.623.364.707)	(32.790.471.507)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		10.000.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		717.543.075.206	994.206.392.697
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	445.014.834.123	331.180.129.945
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	13.384.559.884	41.198.291.552
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.3	29.557.440.000	7.557.440.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6.4	238.268.893.546	621.352.587.982
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.2, 6.4	(8.682.652.347)	(7.082.056.782)
140	IV. Hàng tồn kho	7	506.519.535.915	395.091.340.484
141	1. Hàng tồn kho		506.519.535.915	395.091.340.484
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		138.470.223.521	139.923.250.637
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	13.250.047.503	33.483.879.942
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	60.113.049.218	76.851.467.884
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	65.107.126.800	29.587.902.811

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.025.600.106.540	1.471.931.965.635
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		691.699.872.254	366.633.827.547
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	6.3	14.900.000.000	14.900.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	6.4	676.799.872.254	351.733.827.547
220	II. Tài sản cố định		78.518.670.146	81.958.237.819
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	16.896.707.745	20.401.275.418
222	Nguyên giá		29.997.304.272	29.351.216.090
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(13.100.596.527)	(8.949.940.672)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	61.621.962.401	61.556.962.401
228	Nguyên giá		75.282.618.716	75.217.618.716
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(13.660.656.315)	(13.660.656.315)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	88.894.941.144	58.093.687.209
231	1. Nguyên giá		107.043.230.125	76.862.428.986
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(18.148.288.981)	(18.768.741.777)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		94.888.637	94.888.637
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		94.888.637	94.888.637
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	11	1.163.874.016.813	958.196.923.605
251	1. Đầu tư vào công ty con		607.732.605.566	607.732.605.566
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		276.409.822.300	175.525.122.300
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		307.306.372.220	201.275.372.220
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(27.574.783.273)	(26.336.176.481)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		2.517.717.546	6.954.400.818
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	-	4.436.683.272
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	2.517.717.546	2.517.717.546
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.484.829.095.401	3.103.305.970.440

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.864.390.598.532	1.475.334.195.197
310	I. Nợ ngắn hạn		1.591.878.302.606	1.205.043.102.776
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	299.407.480.309	211.540.143.937
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	128.028.538.368	178.677.050.059
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	26.109.113.833	6.006.846.528
314	4. Phải trả người lao động		20.083.673	88.139.457
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	23.018.190.700	12.592.905.845
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	249.650.367.731	178.924.700.165
320	7. Vay ngắn hạn	18	850.515.661.295	608.475.622.064
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		15.128.866.697	8.737.694.721
330	II. Nợ dài hạn		272.512.295.926	270.291.092.421
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	37.796.822.815	37.988.478.815
338	2. Vay dài hạn	18	233.845.370.819	231.432.511.314
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		870.102.292	870.102.292
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.620.438.496.869	1.627.971.775.243
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	1.620.438.496.869	1.627.971.775.243
411	1. Vốn cổ phần		938.783.840.000	816.349.270.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		938.783.840.000	816.349.270.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		123.549.884.963	245.984.454.963
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		465.882.956.723	465.882.956.723
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		92.221.815.183	99.755.093.557
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		5.141.290.626	7.186.836.905
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		87.080.524.557	92.568.256.652
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.484.829.095.401	3.103.305.970.440

Lê Ngọc Châu
Người lập

Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	3.425.554.388.556	1.950.813.150.222
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	3.309.005.073.603	1.818.023.801.044
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		116.549.314.953	132.789.349.178
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	179.656.929.344	112.077.280.618
22	5. Chi phí tài chính	22	71.987.608.897	58.886.259.654
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		67.963.772.350	51.582.539.717
25	6. Chi phí bán hàng		32.977.097.808	3.132.949.060
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	69.702.793.375	76.176.380.683
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		121.538.744.217	106.671.040.399
31	9. Thu nhập khác	25	6.027.102.565	5.684.211.532
32	10. Chi phí khác	25	3.812.024.163	2.531.788.284
40	11. Lợi nhuận khác	25	2.215.078.402	3.152.423.248
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		123.753.822.619	109.823.463.647
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	36.673.298.062	17.117.206.995
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		87.080.524.557	92.706.256.652

Nau

Kello



Lê Ngọc Châu
Người lập

Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		123.753.822.619	109.823.463.647
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	8, 10	7.959.822.643	7.067.614.399
03	Trích lập dự phòng		4.672.095.557	8.782.041.047
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(191.258.570.658)	(144.661.293.391)
06	Chi phí lãi vay	22	67.963.772.350	51.582.539.717
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		13.090.942.511	32.594.365.419
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		69.873.359.372	(365.667.518.929)
10	Tăng hàng tồn kho		(110.988.820.153)	(225.913.805.458)
11	Tăng các khoản phải trả		112.946.253.094	265.926.728.347
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		24.670.515.711	(33.972.092.388)
14	Tiền lãi vay đã trả		(66.747.897.755)	(51.167.606.441)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(17.249.279.384)	(6.581.654.633)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.467.603.977)	(13.446.963.419)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		23.127.469.419	(398.228.547.502)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(1.111.098.182)	(10.099.763.637)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản dài hạn		2.031.818.182	2.002.000.000
23	Tiền chi cho vay		(107.000.000.000)	(26.700.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		75.000.000.000	310.051.364.934
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(213.545.000.000)	(95.000.000.000)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		38.360.300.000	93.006.300.000
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		11.192.854.277	22.120.009.168
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(195.071.125.723)	295.379.910.465

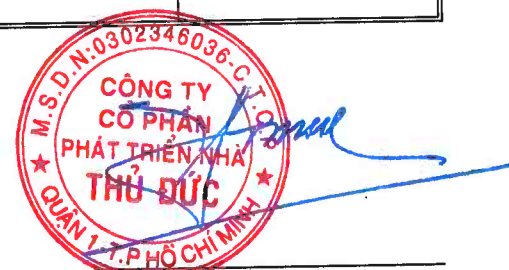
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	18	1.312.312.908.427	869.155.804.135
34	Chi trả nợ gốc vay	18	(1.067.860.009.691)	(659.730.700.412)
36	Cổ tức đã trả		(81.633.216.000)	(81.648.654.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		162.819.682.736	127.776.449.223
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(9.123.973.568)	24.927.812.186
60	Tiền đầu năm		80.144.291.987	55.216.479.801
70	Tiền cuối năm	4	71.020.318.419	80.144.291.987


Lê Ngọc Châu
Người lập


Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng


Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc



Ngày 26 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT TP. HCM") cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất của Công ty là lần thứ 21 do SKHĐT TP. HCM cấp ngày 30 tháng 8 năm 2019.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 111 (31 tháng 12 năm 2018: 104).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đang trong đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền*

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

3.2 *Các khoản phải thu*

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

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

3.3 *Hàng tồn kho*

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

Nhà cửa 25 năm

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

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

3.9 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.10 *Chi phí đi vay*

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm, 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*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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 riêng.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Các khoản dự phòng

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

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính 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 năm tài chính.

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

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

3.20 Các bên liên quan

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

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	283.186.357	72.756.422
Tiền gửi ngân hàng	70.737.132.062	80.071.535.565
TỔNG CỘNG	71.020.318.419	80.144.291.987

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	
Cổ phiếu niêm yết	43.099.200.507	43.099.200.507
Cổ phiếu chưa niêm yết	7.200.000.000	11.700.000.000
TỔNG CỘNG	50.299.200.507	54.799.200.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(34.623.364.707)	(32.790.471.507)
GIÁ TRỊ THUẦN	15.675.835.800	22.008.729.000

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu niêm yết				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.400.000	24.278.390.555	2.400.000	24.278.390.555
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	10.227.309.952	156.942	10.227.309.952
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	109.350	8.593.500.000	109.350	8.593.500.000
TỔNG CỘNG		43.099.200.507		43.099.200.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(34.623.364.707)		(32.790.471.507)
GIÁ TRỊ THUẦN		8.475.835.800		10.308.729.000
Cổ phiếu chưa niêm yết (*)				
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 Quốc tế Liên Phương	200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	-	-	377.604	4.500.000.000
TỔNG CỘNG		7.200.000.000		11.700.000.000

(*) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty chưa có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do các công ty này chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

5.2 Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(32.790.471.507)	(30.517.826.607)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(1.832.893.200)	(4.811.571.000)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	2.538.926.100
Số cuối năm	<u>(34.623.364.707)</u>	<u>(32.790.471.507)</u>

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

Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Giá trị thị trường VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng giảm giá VND
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất Động sản Thái Bình Dương	2.400.000	1.200.000.000	24.278.390.555	(23.078.390.555)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	3.907.855.800	10.227.309.952	(6.319.454.152)
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	109.350	3.367.980.000	8.593.500.000	(5.225.520.000)
TỔNG CỘNG				<u>(34.623.364.707)</u>

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Greenteccons	207.000.000.000	97.560.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	19.200.531.267	17.762.273.100
Ông Trần Quang Sáng	18.504.000.000	43.504.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Dương Trần	11.593.333.333	11.593.333.333
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Quốc tế Việt Nam	-	72.363.021.815
Golden Gadgetronics, WZH.	-	30.229.357.001
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	28.590.480.006	544.688.006
Phải thu khách hàng khác	160.126.489.517	57.623.456.690
TỔNG CỘNG	<u>445.014.834.123</u>	<u>331.180.129.945</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Quang Mạnh	4.581.818.182	4.581.818.182
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	-	19.162.318.376
Công ty Cổ phần Xây dựng Greenteccons	-	12.070.500.000
Trả trước cho các bên khác	8.802.741.702	5.383.654.994
TỔNG CỘNG	13.384.559.884	41.198.291.552
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(706.426.000)	(706.426.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	12.678.133.884	40.491.865.552

6.3 Phải thu về cho vay

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 27)	29.557.440.000	7.557.440.000
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Thông Đức (Thuyết minh số 27)	14.900.000.000	14.900.000.000
TỔNG CỘNG	44.457.440.000	22.457.440.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.4 Phải thu khác

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	24.356.012.214	388.636.681.377
Phải thu về cho mượn vốn	62.796.197.558	74.709.197.558
Lãi cho vay	59.635.047.245	60.954.777.520
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	58.981.042.575	42.592.915.733
Tạm ứng cho nhân viên	10.050.278.231	14.861.703.970
Phải thu về chi hộ chi phí Ban quản lý		
Chung cư Trường Thọ	4.438.623.780	4.438.623.780
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	3.308.712.671	3.321.707.737
Phải thu về chi hộ chi phí Ban quản lý		
Chung cư Phước Bình	2.956.434.323	2.856.434.323
Phải thu về chi hộ chi phí Ban quản lý		
Chung cư Phước Long	1.913.334.434	1.913.334.434
Phải thu khác	9.833.210.515	27.067.211.550
	238.268.893.546	621.352.587.982
Dài hạn		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	669.113.733.454	351.733.827.547
Ký quỹ	7.686.138.800	-
	676.799.872.254	351.733.827.547
TỔNG CỘNG	915.068.765.800	973.086.415.529
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(7.976.226.347)	(6.375.630.782)
GIÁ TRỊ THUẦN	907.092.539.453	966.710.784.747
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	187.024.994.051	209.685.495.039
Phải thu các bên khác	728.043.771.749	755.968.345.264

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.4 Phải thu khác (tiếp theo)

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

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/ sản phẩm	Số cuối năm	Số đầu năm
				VND
Ngân hàng			24.356.012.214	388.636.681.377
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Đầu tư dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt	Theo thỏa thuận	23.396.200.569	-
Công ty TNHH Thương mại Epco	Hợp tác kinh doanh nông sản	66,7%	959.811.645	2.959.811.645
Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư	Hợp tác kinh doanh đầu tư chiến lược	Theo thỏa thuận	-	294.288.000.000
Quốc tế Việt Nam	Dự án nhà ở Tocontap	70%	-	66.682.273.332
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	Theo thỏa thuận	-	20.000.000.000
Tập phẩm Sài Gòn	Khu nhà ở Bình An	12,5%	-	4.706.596.400
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước Cửu Long			669.113.733.454	351.733.827.547
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Hợp tác kinh doanh đầu tư chiến lược	Theo thỏa thuận	294.288.000.000	-
Dài hạn			144.030.606.273	78.097.589.368
Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư	Dự án nhà ở TDH Tocontap	70%	126.143.024.175	126.143.024.175
Quốc tế Việt Nam	Dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư	65%	47.800.181.415	48.785.169.936
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại	Trung Tâm tại Thị xã Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	74,4%	-	80.000.000.000
Tập phẩm Sài Gòn	Khu nhà ở và Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận 9	Theo thỏa thuận	26.026.500.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển	Đầu tư dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt	Theo thỏa thuận	18.905.825.191	18.708.044.068
Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	Hợp đồng hợp tác kinh doanh nông sản	45%	7.213.000.000	-
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Cao ốc Văn phòng Xanh tại Số 219 - 221 Xó Viết Nghệ Tĩnh, Quận Bình Thạnh	Theo thỏa thuận	4.706.596.400	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh	Hợp đồng hợp tác kinh doanh Khu nhà ở Bình An	12,5%	693.469.745.668	740.370.508.924
Chợ Nông sản Thủ Đức				
Công ty Cổ phần Thương mại				
Dịch vụ Sài Gòn				
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn				

TỔNG CỘNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. HÀNG TỒN KHO

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản		
Khu đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội	165.770.324.893	4.747.034.976
Dự án TDH Riverview, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	118.170.486.574	69.719.935.648
Dự án Golden Hill, Phú Mỹ, Bà Rịa - Vũng Tàu	69.311.256.227	-
Trung Tâm Thương mại Phước Long 1.778 m ² , Quận 9	39.335.227.253	39.062.499.980
Chung cư TDH Trường Thọ, Quận Thủ Đức	33.778.011.492	35.271.036.592
Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ khu 3 lô 14A	17.116.484.073	-
Khu nhà ở Chợ đầu mối Nông Sản Thủ Đức, Quận Thủ Đức	12.971.884.388	12.970.245.985
Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, Quận 2	10.648.114.646	21.327.221.127
Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9	10.336.774.397	10.336.774.397
Khu đất liên doanh 3,3 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	7.974.758.087	7.974.758.087
Dự án TESCO Bình Dương	4.495.010.097	-
Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ khu 4 lô 16B	3.002.629.091	-
Khu đất liên doanh 1,8 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	1.153.498.659	1.152.985.467
Dự án khu nhà ở Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	1.020.826.832	1.020.826.832
Khu 1,3 ha Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức	795.493.248	795.493.248
Chung cư cao cấp Hiệp Phú, Quận 9	663.995.899	663.995.899
Chung cư Phước Bình (5 tầng), Quận 9	501.484.593	501.484.593
Dự án khu nhà ở 10 ha Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức	215.040.000	215.040.000
Dự án TDH Tocontap	-	151.822.019.517
Dự án 39-41-43 Bến Chương Dương, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1	-	23.351.465.027
	497.261.300.449	380.932.817.375
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	9.258.235.466	14.158.523.109
TỔNG CỘNG	506.519.535.915	395.091.340.484

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

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 20.587.068.490 VND (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: 13.125.736.221 VND). Các khoản chi phí lãi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
					VND
Nguyên giá					
Số đầu năm	7.095.547.099	20.547.585.020	1.532.283.971	175.800.000	29.351.216.090
Mua mới trong năm	-	851.063.636	136.489.092	123.545.454	1.111.098.182
Thanh lý	-	(465.010.000)	-	-	(465.010.000)
Số cuối năm	7.095.547.099	20.933.638.656	1.668.773.063	299.345.454	29.997.304.272
Trong đó:					
Đã hao mòn hết	357.659.000	599.598.621	1.401.638.517	122.800.000	2.481.696.138
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	(1.728.167.299)	(5.623.773.240)	(1.454.589.025)	(143.411.108)	(8.949.940.672)
Hao mòn trong năm	(396.762.556)	(4.122.623.592)	(61.453.954)	(34.825.753)	(4.615.665.855)
Thanh lý	-	465.010.000	-	-	465.010.000
Số cuối năm	(2.124.929.855)	(9.281.386.832)	(1.516.042.979)	(178.236.861)	(13.100.596.527)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	5.367.379.800	14.923.811.780	77.694.946	32.388.892	20.401.275.418
Số cuối năm	4.970.617.244	11.652.251.824	152.730.084	121.108.593	16.896.707.745

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm	13.660.656.315	61.556.962.401	75.217.618.716
Mua mới trong năm	65.000.000	-	65.000.000
Số cuối năm	13.725.656.315	61.556.962.401	75.282.618.716
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	13.660.656.315	-	13.660.656.315
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm và số cuối năm	(13.660.656.315)	-	(13.660.656.315)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	-	61.556.962.401	61.556.962.401
Số cuối năm	65.000.000	61.556.962.401	61.621.962.401

Quyền sử dụng đất tại Số 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 18*).

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm	76.862.428.986	-	76.862.428.986
Mua mới trong năm	-	37.954.545.455	37.954.545.455
Thanh lý	(7.773.744.316)	-	(7.773.744.316)
Số cuối năm	69.088.684.670	37.954.545.455	107.043.230.125
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(18.768.741.777)	-	(18.768.741.777)
Hao mòn trong năm	(2.838.096.182)	(506.060.606)	(3.344.156.788)
Thanh lý	3.964.609.584	-	3.964.609.584
Số cuối năm	(17.642.228.375)	(506.060.606)	(18.148.288.981)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	58.093.687.209	-	58.093.687.209
Số cuối năm	51.446.456.295	37.448.484.849	88.894.941.144

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 11.1)	607.732.605.566	607.732.605.566
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 11.2)	276.409.822.300	175.525.122.300
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 11.3)	307.306.372.220	201.275.372.220
TỔNG CỘNG	1.191.448.800.086	984.533.100.086
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 11.4)	(27.574.783.273)	(26.336.176.481)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.163.874.016.813	958.196.923.605

11.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn đầu tư	Tỷ lệ biểu quyết	Vốn đầu tư	Tỷ lệ biểu quyết
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("FDC")(*)	432.552.446.885	43	432.552.446.885	43
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	129.300.000.000	51	129.300.000.000	51
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	24.889.158.681	99,6	24.889.158.681	99,6
Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading	10.431.000.000	100	10.431.000.000	100
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	6.160.000.000	75	6.160.000.000	75
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	4.200.000.000	70	4.200.000.000	70
Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân	200.000.000	98	200.000.000	98
TỔNG CỘNG	607.732.605.566		607.732.605.566	
Dự phòng cho khoản đầu tư vào công ty con	(5.958.971.275)		(6.321.058.313)	
GIÁ TRỊ THUẦN	601.773.634.291		601.411.547.253	

(*) Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ quyền kiểm soát tại FDC, một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 059081 do Trọng tài Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993 và các GCNĐKKD điều chỉnh, và sau đó được thay thế bởi GCNĐKDN công ty cổ phần số 3600524089 và các GCNĐKDN điều chỉnh do SKTĐT TP. HCM cấp. FDC có trụ sở chính đăng ký tại 28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của FDC là cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

11.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

11.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ		Tỷ lệ	
			Vốn đầu tư VND	%	Vốn đầu tư VND	%
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Bất động sản	Đang hoạt động	129.161.260.800	40	129.161.260.800	40
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị	Khoáng sản	Đang hoạt động	101.745.000.000	20,68	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Tài chính - Chứng khoán	Đang hoạt động	26.695.200.000	22,49	26.695.200.000	22,49
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Chợ đầu mối	Đang hoạt động	18.130.000.000	49	18.130.000.000	49
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh (*)	Quảng cáo	Đang hoạt động	368.700.000	24,58	1.229.000.000	24,58
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	Bất động sản	Đang hoạt động	309.661.500	20	309.661.500	20
TỔNG CỘNG			276.409.822.300		175.525.122.300	
Dự phòng các khoản đầu tư vào công ty liên kết			(21.471.195.661)		(19.825.389.113)	
GIÁ TRỊ THUẦN			254.938.626.639		155.699.733.187	

(*) Tại ngày của báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc của công ty liên kết này đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục cần thiết theo quy định hiện hành để xin giải thể hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

11.3 Đầu tư tài chính dài hạn khác

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế (*)	206.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Phong Phú – Daewon Thủ Đức	62.716.515.620	62.716.515.620
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	32.279.856.600	32.279.856.600
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	4.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Thông Đức	1.010.000.000	1.010.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị	-	95.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	-	10.269.000.000
TỔNG CỘNG	307.306.372.220	201.275.372.220
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(144.616.337)	(189.729.054)
GIÁ TRỊ THUẦN	307.161.755.883	201.085.643.166

(*) Đây là khoản đầu tư vào Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế ("Song Hỷ Quốc tế"). Song Hỷ Quốc tế hiện là chủ đầu tư Dự án Khu nhà ở Tecco City Bình Dương, với diện tích đất là 18.854,7 m² tọa lạc tại Thị xã Lái Thiêu, Tỉnh Bình Dương.

Công ty dự định chuyển nhượng khoản đầu tư này trong năm tài chính tiếp theo.

11.4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(26.336.176.481)	(21.305.101.444)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(3.043.923.469)	(6.584.972.398)
Trừ: Hoàn nhập trong năm	1.805.316.677	1.553.897.361
Số cuối năm	<u>(27.574.783.273)</u>	<u>(26.336.176.481)</u>

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

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Vốn chủ sở hữu VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng giảm giá VND
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	100	17.741.234.525	23.406.021.605	(5.664.787.080)
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	75	5.865.815.806	6.160.000.000	(294.184.195)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	22,49	41.169.427.915	135.000.000.000	(21.102.495.661)
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	24,58	-	368.700.000	(368.700.000)
Công ty Cổ phần Thông Đức	0,49	865.383.663	1.010.000.000	(144.616.337)
TỔNG CỘNG				<u>(27.574.783.273)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	13.250.047.503	33.483.879.942
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	-	4.436.683.272
TỔNG CỘNG	13.250.047.503	37.920.563.214

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Bà Nguyễn Thị Tươi	77.997.650.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	45.437.640.037	15.773.030.211
Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes	1.840.000.000	7.698.619.824
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	31.720.214.238	43.747.573.101
Phải trả người bán ngắn hạn khác	4.552.399.784	6.461.344.551
TỔNG CỘNG	299.407.480.309	211.540.143.937

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà	127.647.266.106	178.340.255.131
Các bên khác	381.272.262	336.794.928
TỔNG CỘNG	128.028.538.368	178.677.050.059

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. THUẾ

				VND
	Số đầu năm	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	76.851.467.884	326.698.392.453	(343.436.811.119)	60.113.049.218
Thuế giá trị gia tăng phải thu	29.587.902.811	341.051.489.009	(305.748.581.250)	64.890.810.570
Các thuế khác	-	4.152.114.074	(3.935.797.844)	216.316.230
TỔNG CỘNG	106.439.370.695	671.901.995.536	(653.121.190.213)	125.220.176.018
Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	285.341.182	8.787.743.656	(8.109.495.029)	963.589.809
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.721.505.346	36.673.298.062	(17.249.279.384)	25.145.524.024
TỔNG CỘNG	6.006.846.528	45.461.041.718	(25.358.774.413)	26.109.113.833

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

			VND
	Số cuối năm	Số đầu năm	
Chi phí hạ tầng kỹ thuật khu Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731	
Chi phí xây dựng	10.429.602.969	-	
Phí thu hộ tiền cho thuê ô vữa	-	4.318.114	
TỔNG CỘNG	23.018.190.700	12.592.905.845	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Thu hộ tiền bán đất dự án Tocontap	143.313.617.061	143.313.617.061
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	60.000.000.000	-
Mượn vốn	13.048.747.500	-
Phải trả cho các trái chủ	6.394.800.000	6.394.800.000
Phải trả lãi vay	5.146.337.991	3.491.088.118
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.891.249.270	13.444.440.244
Phải trả cho Ban quản lý chung cư TDH Citrine	3.874.896.740	-
Phải trả cho Ban quản lý chung cư TDH Riverview	3.458.994.037	-
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.830.732.870	2.682.875.877
Phải trả cho Ban quản lý chung cư TDH Trường Thọ	2.291.721.074	2.260.875.349
Phải trả cho Ban quản lý chung cư TDH Phước Long	1.605.542.952	1.582.458.697
Phải trả cho Ban quản lý chung cư TDH Phước Bình	1.572.776.643	1.957.119.046
Phải trả cổ tức	1.332.361.000	1.330.641.000
Thu hộ khách hàng của dự án Phước Long Spring Town	-	984.988.521
Khác	888.590.593	1.481.796.252
	<u>249.650.367.731</u>	<u>178.924.700.165</u>
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà ở 6,5 ha Bình An, Quận 2	19.519.525.782	19.519.525.782
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.039.260.343
Nhận đặt cọc dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án chung cư TDH Bình Chiểu	6.622.033.700	6.622.033.700
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.158.867.434	3.322.067.434
Khác	457.135.556	485.591.556
	<u>37.796.822.815</u>	<u>37.988.478.815</u>
TỔNG CỘNG	<u>287.447.190.546</u>	<u>216.913.178.980</u>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	73.234.955.920	1.658.069.441
Các khoản phải trả khác	214.212.234.626	215.255.109.539

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Số cuối năm
					VND
Ngắn hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh 18.1)	446.413.385.109	1.055.087.208.460	(889.226.779.161)	-	612.273.814.408
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 18.2)	141.660.486.955	-	(141.660.486.955)	180.690.096.887	180.690.096.887
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 18.3)	20.401.750.000	10.000.000.000	-	-	30.401.750.000
Vay các cá nhân (Thuyết minh số 18.4)	-	62.650.000.000	(35.500.000.000)	-	27.150.000.000
	608.475.622.064	1.127.737.208.460	(1.066.387.266.116)	180.690.096.887	850.515.661.295
Dài hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh 18.2)	231.432.511.314	184.575.699.967	(1.472.743.575)	(180.690.096.887)	233.845.370.819
TỔNG CỘNG	839.908.133.378	1.312.312.908.427	(1.067.860.009.691)	-	1.084.361.032.114

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất	
				VND	%/năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	209.996.000.000	9	Từ ngày 4 tháng 1 năm 2020 đến ngày 25 tháng 7 năm 2020	Từ 8,7 đến 10,5	
Bất động sản tọa lạc tại thửa đất Số 60-50, 60-51, 60-64, 60-65, 60-66, 60-67, 60-68 60-69, 60-70, 60-71, 60-72, 60-73, tờ bản đồ số 37, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; bất động sản tọa lạc tại thửa đất Số 105-63, 105-101, tờ bản đồ Số 27, Phường Bình An, Quận 2, TP. HCM; bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 17-38, tờ bản đồ Số 31, Phường Bình An, Quận 2, TP. HCM; quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 76, 77, 80, 81, 82, 102 tờ bản đồ số 37, Bộ địa chính phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; bất động sản đầu tư tọa lạc tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26, Phường 6, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng; 1.313.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín	181.044.181.100	9	Ngày 18 tháng 2 năm 2020 đến ngày 16 tháng 6 năm 2020	Từ 8,3 đến 9,7	
Quyền sử dụng đất 39.441,9 m ² tại dự án khu nhà ở Bình Chiểu, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chỉ Số 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM và 10.858.766 cổ phiếu FDC; tài sản gắn liền với đất tại Tầng 8, Trung tâm Thương mại Văn phòng kết hợp căn hộ ở, Số 1, Đường Song Hành Xa Lộ Hà Nội, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; quyền sử dụng 122 thửa đất thuộc tờ bản đồ số 54, 55, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, TP. HCM					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	135.984.033.440	12	Từ ngày 4 tháng 1 năm 2020 đến ngày 15 tháng 10 năm 2020	Từ 8,7 đến 9,3	
Quyền sử dụng đất thửa đất số 69, 83, tờ bản đồ số 37, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; quyền sử dụng đất thửa đất số 302, tờ bản đồ số 54, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức; quyền sử dụng đất lô số 330, tờ bản đồ số 15, Phường Phước Long B, Quận Thủ Đức; quyền sử dụng đất 652 m ² tại Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức TP. HCM; 5 tài sản gắn liền với đất: khu Thương mại Dịch vụ tại Lô A, Lô B, chung cư TDH - Trường Thọ, số 36A đường số 4, Khu Phố 5, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, TP. HCM; quyền sử dụng đất 3.754,5 m ² tại Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, TP. HCM; 10 thửa đất tại Phường Bình An, Quận 2, TP. HCM và nhà xưởng, văn phòng gắn liền với quyền sử dụng đất 2.021 m ² tại Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP. HCM					

Hình thức đảm bảo

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Kỳ Đồng	59.767.613.500	9	Ngày 3 tháng 4 năm 2020 đến ngày 15 tháng 5 năm 2020	7,5	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 10 tỷ VND tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với 240 m ² đất số CI 812346, thửa đất số 100, tờ bản đồ số 37, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Sài Gòn	25.481.986.368	12	Từ ngày 10 tháng 1 năm 2020 đến ngày 30 tháng 9 năm 2020	8,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 317 m ² thửa đất Số 1105, 1106 tại Số 384 Võ Văn Ngân, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức, TP. HCM; quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 303, 304, 305, 306, tờ bản đồ số 54, Bộ địa chính Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, TP. HCM
TỔNG CỘNG	612.273.814.408				

18.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND	Tháng		%/ năm	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín	225.000.000.000	120	Từ ngày 15 tháng 3 năm 2020 đến ngày 15 tháng 12 năm 2024	Từ 11 đến 12,8	Quyền sử dụng đất 39.441,9 m ² tại dự án khu nhà ở Bình Chiểu, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Số 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM; 10.858.766 cổ phiếu FDC; tài sản gắn liền với đất tại Tầng 8, Trung tâm Thương mại Văn phòng kết hợp căn hộ ở, Số 1, Đường Song Hành Xa Lộ Hà Nội, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; quyền sử dụng 122 thửa đất thuộc tờ bản đồ số 54, 55, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, TP. HCM

Trong đó:
Vay dài hạn đến hạn trả 60.000.000.000

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

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

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

Hình thức đảm bảo

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	VND	Tháng		%/ năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hùng Vương	95.726.854.135	60	Từ ngày 15 tháng 1 năm 2020 đến ngày 12 tháng 7 năm 2021	Từ 10,5 đến 11,4

Quyền sử dụng đầy thửa đất số 69, 83, tờ bản đồ số 37, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; quyền sử dụng đất thửa đất số 302, tờ bản đồ số 54, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, TP. HCM; quyền sử dụng đất lô số 330, tờ bản đồ số 15, Phường Phước Long B, Quận 9, TP. HCM; quyền sử dụng đất 652 m² tại Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức TP. HCM; 5 tài sản gắn liền với đất: khu Thương mại Dịch vụ tại Lô A, Lô B, chung cư TDH - Trường Thọ, số 36A đường số 4, Khu Phố 5, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, TP. HCM; quyền sử dụng đất 3.754,5 m² tại Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, TP. HCM; 10 thửa đất tại Phường Bình An, Quận 2, TP. HCM và nhà xưởng, văn phòng gắn liền với quyền sử dụng đất 2.021 m² tại Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP. HCM

Trong đó:	66.861.483.316
Vay dài hạn đến hạn trả	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	93.808.613.571

Từ 11
đến 11,8
Từ ngày 15 tháng
1 năm 2020 đến
ngày 26 tháng 12
năm 2022

Bất động sản tọa lạc tại thửa đất Số 60-50, 60-51, 60-64, 60-65, 60-66, 60-67, 60-68 60-69, 60-70, 60-71, 60-72, 60-73, tờ bản đồ Số 37, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM, Bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 105-63, 105-101, tờ bản đồ Số 27, Phường Bình An, Quận 2, TP. HCM; bất động sản tọa lạc tại thửa đất Số 17-38, tờ bản đồ Số 31, Phường Bình An, Quận 2, TP. HCM; quyền sử dụng đất tại thửa đất số 76, 77, 80, 81, 82, 102 tờ bản đồ số 37, Bộ địa chính phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; bất động sản đầu tư tọa lạc tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26, Phường 6, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng; 1.313.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức

Trong đó:	53.828.613.571
Vay dài hạn đến hạn trả	
TỔNG CỘNG	414.535.467.706

Trong đó:	180.690.096.887
Vay dài hạn đến hạn trả	
Vay dài hạn	233.845.370.819

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.3 Khoản vay các bên liên quan

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn Tháng	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phong Phú Daewon	20.401.750.000	12	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Không
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	10.000.000.000	12	Ngày 15 tháng 1 năm 2020	9,0
TỔNG CỘNG	30.401.750.000			

18.4 Khoản vay các cá nhân

Khoản vay các cá nhân thể hiện các khoản vay tín chấp từ nhân viên của Công ty với ngày đáo hạn từ 7 tháng 1 năm 2020 đến ngày 24 tháng 3 năm 2020 và với lãi suất từ 12%/năm đến 15%/năm nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	816.349.270.000	245.984.454.963	465.882.956.723	102.260.296.334	1.630.476.978.020
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	92.706.256.652	92.706.256.652
Cổ tức công bố	-	-	-	(81.648.654.500)	(81.648.654.500)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(13.424.804.929)	(13.424.804.929)
Khác	-	-	-	(138.000.000)	(138.000.000)
Số cuối năm	816.349.270.000	245.984.454.963	465.882.956.723	99.755.093.557	1.627.971.775.243
Năm nay					
Số đầu năm	816.349.270.000	245.984.454.963	465.882.956.723	99.755.093.557	1.627.971.775.243
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (*)	122.434.570.000	(122.434.570.000)	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	87.080.524.557	87.080.524.557
Cổ tức công bố	-	-	-	(81.634.927.000)	(81.634.927.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(9.270.625.665)	(9.270.625.665)
Trích thủ lao và kinh phí ngoại giao	-	-	-	(3.708.250.266)	(3.708.250.266)
Số cuối năm	938.783.840.000	123.549.884.963	465.882.956.723	92.221.815.183	1.620.438.496.869

(*) Trong năm 2019, Công ty đã phát hành 12.245.389 cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 100:15 từ nguồn thặng dư vốn cổ phần theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 829/NQ-ĐHĐCĐ ngày 3 tháng 5 năm 2019 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 854/NQ-HĐQT ngày 6 tháng 5 năm 2019. Việc tăng vốn cổ phần này đã được SKTĐT TP. HCM cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 21 vào ngày 30 tháng 8 năm 2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần		
Số đầu năm	816.349.270.000	816.349.270.000
Tăng trong năm	122.434.570.000	-
Số cuối năm	<u>938.783.840.000</u>	<u>816.349.270.000</u>

19.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	93.878.384	81.634.927
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	93.878.384	81.634.927
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	93.878.384	81.634.927

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND trên một cổ phiếu

19.4 Cổ tức

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức đã công bố trong năm	81.634.927.000	81.648.654.500
Cổ tức đã trả trong năm	(81.633.216.000)	(81.634.927.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

		VND
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	2.880.441.966.130	1.565.365.212.058
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	456.108.559.931	319.958.963.817
Doanh thu cung cấp dịch vụ	55.660.012.135	36.586.446.101
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	33.343.850.360	28.703.940.246
Doanh thu khác	-	198.588.000
TỔNG CỘNG	3.425.554.388.556	1.950.813.150.222
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	3.395.210.548.865	1.949.513.535.307
Doanh thu với bên liên quan	30.343.839.691	1.299.614.915

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

		VND
	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	150.661.000.000	70.090.300.000
Lợi nhuận được chia	11.232.506.062	2.519.884.268
Thu nhập cổ tức	8.997.790.000	31.345.562.101
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	6.030.954.782	8.121.534.249
Khác	2.734.678.500	-
TỔNG CỘNG	179.656.929.344	112.077.280.618

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

		VND
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	2.865.187.625.000	1.557.189.011.821
Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán	384.747.869.922	217.763.772.193
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	49.078.574.130	32.427.801.386
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	9.991.004.551	10.454.095.898
Giá vốn khác	-	189.119.746
TỔNG CỘNG	3.309.005.073.603	1.818.023.801.044

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	67.963.772.350	51.582.539.717
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	3.071.499.992	7.303.719.937
Lỗ chênh lệch tỷ giá	952.336.555	-
TỔNG CỘNG	71.987.608.897	58.886.259.654

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lương	35.500.947.685	39.826.131.261
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.443.620.731	9.365.914.325
Chi phí khấu hao	4.615.665.855	3.824.680.564
Chi phí dự phòng	1.600.595.565	1.478.321.110
Chi phí khác	7.541.963.539	21.681.333.423
TỔNG CỘNG	69.702.793.375	76.176.380.683

24. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí mua hàng và dịch vụ mua ngoài	3.426.118.404.297	1.801.385.379.867
Chi phí nhân công	43.915.637.095	39.826.131.261
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 8 và 10)	7.959.822.643	5.623.499.414
Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng	1.924.794.178	1.683.310.103
Chi phí dự phòng	1.600.595.565	5.630.695.859
Chi phí khác	41.593.906.439	29.363.882.420
TỔNG CỘNG	3.523.113.160.217	1.883.512.898.924

25. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	6.027.102.565	5.684.211.532
Phạt vi phạm hợp đồng	5.586.577.027	4.774.406.796
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	222.545.447	907.804.736
Thu nhập khác	217.980.091	2.000.000
Chi phí khác	3.812.024.163	2.531.788.284
Chi phí phạt thuế	1.237.892.516	-
Phạt vi phạm hợp đồng	66.369.863	-
Chi phí khác	2.507.761.784	2.531.788.284
LỢI NHUẬN KHÁC	2.215.078.402	3.152.423.248

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.1 Chi phí thuế TNDN

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.232.252.571	17.117.206.995
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	5.441.045.491	-
TỔNG CỘNG	36.673.298.062	17.117.206.995

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	123.753.822.619	109.823.463.647
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty (20%)	24.750.764.524	21.964.692.729
<i>Khoản điều chỉnh giảm thuế</i>		
Chi phí không được trừ	8.281.046.047	1.421.626.686
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	5.441.045.491	-
Thu nhập cố tức và lợi nhuận được chia	(1.799.558.000)	(6.269.112.420)
Chi phí thuế TNDN ước tính	36.673.298.062	17.117.206.995

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

26.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

			VND
	Bảng cân đối kế toán riêng	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay Năm trước
Chi phí phải trả	2.517.717.546	2.517.717.546	- -

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
			VND	
Công ty Cổ phần Thuduchouse Wood Trading	Công ty con	Mua hàng hóa Cho thuê văn phòng	2.865.187.625.000 32.727.275	1.557.189.011.821 32.727.275
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Công ty con	Hợp tác đầu tư Hoàn trả vốn đã góp Cung cấp dịch vụ Lãi vay Trả nợ vay Thu hộ	80.000.000.000 20.000.000.000 9.177.533.122 352.876.712 - -	38.000.000.000 - - 250.273.973 15.000.000.000 1.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Dệt may Việt Nam	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn	13.750.000.000	-
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Hoàn trả hợp tác đầu tư Hợp tác đầu tư Thanh lý dự án 39-41-43 Bến Chương Dương Lãi cho vay Chuyển nhượng QSD đất Phân chia lợi nhuận dự án Phước Long Cho mượn vốn	190.000.000.000 110.000.000.000 21.269.273.245 2.898.643.076 - - -	- 103.546.660.569 - 506.944.445 39.062.499.980 9.687.554.471 5.000.000.000
Cá nhân 1 và cá nhân 2	Cán sự chủ chốt	Thu mượn vốn Cho mượn vốn	20.672.485.560 2.186.518.401	- 7.288.784.533

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
				VND
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Lợi nhuận được chia Chi hộ Phí dịch vụ quản lý Cho thuê văn phòng Cho thuê đất	1.035.425.000 682.475.845 572.727.276 79.927.200 45.000.000	- - - - -
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Hợp tác đầu tư Hoàn trả hợp tác đầu tư Chuyển nhượng bất động sản đầu tư Nhận vốn góp Thu nhập cổ tức Vay Cho thuê văn phòng, mặt bằng Phí dịch vụ quản lý	57.172.500.000 31.146.000.000 17.963.636.364 13.500.000.000 7.898.800.000 6.500.000.000 950.165.730 130.909.092	40.000.000.000 - - - 20.425.943.630 - 1.266.887.640 117.661.081
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Trả nợ vay Vay Phí quản lý Lãi vay	- - - -	15.000.000.000 14.000.000.000 2.420.465.719 172.083.334
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Bên liên quan trước đây	Lợi nhuận được chia Lãi cho vay	250.000.000 -	- 699.166.666
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Hoàn vốn đã góp	860.300.000	-

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
				VND
Công ty TNHH Sản xuất Thiên Ý	Công ty con	Cho vay Lãi vay Cho mượn vốn	10.500.000.000 571.923.025 -	31.200.000.000 70.577.202 24.557.440.000
Công ty Cổ phần Ngoại Thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty con	Tạm mượn vốn Hoàn trả mượn vốn Hợp tác đầu tư Cho mượn vốn Thu mượn vốn	30.000.000.000 25.500.000.000 20.000.000.000 16.500.000.000 16.500.000.000	10.600.000.000 - - - -
Công ty Cổ phần Thông Đức	Công ty con	Lãi cho vay Cho mượn vốn	1.713.499.999 1.000.000.000	1.713.500.000 -
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Tín Đức	Bên liên quan	Phí dịch vụ	1.844.850.000	-
Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong năm như sau:				VND
			Năm nay	Năm trước
Lương và các thu nhập khác			12.343.300.864	12.377.507.250

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào và ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các khoản phải thu với các bên liên quan vào ngày kết thúc năm tài chính như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khách hàng				
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Chuyển nhượng bất động sản đầu tư	16.650.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Dệt may Việt Nam	Bên liên quan	Doanh thu cho thuê	233.360.040	252.568.040
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Chuyển nhượng vốn	11.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Dịch vụ môi giới dự án Phước Long Spring Town	292.119.966	292.119.966
		Doanh thu cho thuê	165.000.000	-
TỔNG CỘNG			28.590.480.006	544.688.006

Phải thu ngắn hạn khác

Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Cho mượn và cổ tức phải thu	42.834.080.985	31.435.280.985
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Thu chi hộ	-	10.000.000.000
		Góp vốn đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương Dương	23.396.200.569	-
		Lợi nhuận được chia	9.687.554.471	9.687.554.471
		Phải thu từ lãi tiền vay và góp vốn vào Công ty Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon Thủ Đức	3.886.388.890	3.379.444.445
		Cho mượn vốn	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Thông Đức	Công ty con	Lãi cho vay	10.927.967.999	9.614.468.000
Công ty TNHH Sản xuất Bao Bì Thiên Ý	Công ty con	Cho vay	10.500.000.000	-

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các khoản phải thu với các bên liên quan vào ngày kết thúc năm tài chính như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)					
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Cho mượn và cổ tức phải thu Lãi vay	4.035.425.000 642.500.227		10.213.000.000
Công ty TNHH Sản xuất Bao Bì Thiên Ý	Công ty con	Lãi vay	-	75.194.495	70.577.202
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Công ty con trước đây	Thu chi hộ			-
Công ty Cổ phần Ngoại Thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty con	Cho mượn vốn	-		1.500.000.000
TỔNG CỘNG			105.985.312.636		80.900.325.103
Phải thu dài hạn khác					
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Góp vốn và doanh thu phải thu từ đầu tư dự án Phước Long Spring Town	47.800.181.415		48.785.169.936
		Góp vốn đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương Dương	-		80.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Góp vốn và doanh thu từ bán hàng nông sản	26.026.500.000		-
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Cho mượn vốn	7.213.000.000		-
TỔNG CỘNG			81.039.681.415		128.785.169.936
Cho vay ngắn hạn					
Công ty TNHH Sản xuất Bao Bì Thiên Ý	Công ty con	Cho vay	24.557.440.000		2.557.440.000
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Cho vay	5.000.000.000		5.000.000.000
TỔNG CỘNG			29.557.440.000		7.557.440.000
Phải thu về cho vay dài hạn					
Công ty TNHH Thông Đức	Công ty con	Cho vay	14.900.000.000		14.900.000.000

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các khoản phải trả với các bên liên quan vào ngày kết thúc năm tài chính như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Phải trả quyền sử dụng đất	31.720.214.238	26.720.214.238
Công ty Cổ phần Thuduc House Wood Trading	Công ty con	Mua hàng	-	16.567.217.046
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Công ty con trước đây	Phí dịch vụ	-	353.010.338
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức	Công ty con	Phí dịch vụ	-	70.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	-	36.411.479
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	Mua hàng	-	720.000
TỔNG CỘNG			31.720.214.238	43.747.573.101
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Công ty con	Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh	60.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Tạm mượn vốn	7.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty con	Tạm mượn vốn	4.500.000.000	-
Công ty TNHH Thông Đức	Công ty con	Tạm mượn vốn	1.000.000.000	-
Công Ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	Tạm mượn vốn	548.747.500	548.747.500
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Tiền thu hộ	-	984.988.521
TỔNG CỘNG			73.048.747.500	1.533.736.021

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các khoản phải trả với các bên liên quan vào ngày kết thúc năm tài chính như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Vay ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Vay	20.401.750.000	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Vay	10.000.000.000	-	-
TỔNG CỘNG			30.401.750.000	-	-
Phải trả dài hạn khác					
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Ký quỹ	97.433.420	97.433.420	97.433.420
Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên HĐQT	Tiền chi hộ	75.075.000	-	-
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Ký quỹ	13.700.000	13.700.000	13.700.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Ký quỹ	-	13.200.000	13.200.000
TỔNG CỘNG			186.208.420	124.333.420	124.333.420

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

28.1 Cam kết thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	2.903.713.586	2.903.713.586
Từ 1 đến 5 năm	11.614.854.344	11.614.854.344
Trên 5 năm	87.593.839.218	92.268.125.453
TỔNG CỘNG	102.112.407.148	106.786.693.383

28.2 Cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có khoản cam kết góp vốn như sau:

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

29. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản giữ hộ	22.737.627.000	22.737.627.000

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ - USD	418,01	165,25

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty



Lê Ngọc Châu
Người lập



Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2020