

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 61

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") là 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 sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở, môi giới bất động sản và mua bán hàng hóa.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong 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 Đắc 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") hân hạnh trình bày báo cáo này và 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.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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-HN

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 hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn"), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 61, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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.

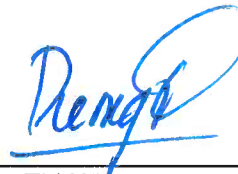
Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Hàng Nhà 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 HỢP NHẤT
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		2.469.818.507.760	2.114.338.130.565
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	90.860.840.137	185.078.396.064
111	1. Tiền		89.360.840.137	112.578.396.064
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.500.000.000	72.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		152.713.855.800	28.246.749.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	50.337.220.507	54.837.220.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.2	(34.623.364.707)	(32.790.471.507)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.3	137.000.000.000	6.200.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.014.308.966.372	1.058.834.319.883
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	691.578.915.208	367.587.112.872
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	35.330.459.920	51.552.889.465
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7.3	6.000.000.000	6.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7.4	304.736.965.046	654.154.373.762
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 7.2, 7.4	(23.337.373.802)	(20.460.056.216)
140	IV. Hàng tồn kho	8	1.037.287.328.361	695.834.997.426
141	1. Hàng tồn kho		1.037.287.328.361	695.834.997.426
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		174.647.517.090	146.343.668.192
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	13.545.534.098	34.163.991.967
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	91.589.782.083	81.330.715.552
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	69.512.200.909	30.848.960.673

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		2.857.564.765.444	2.447.202.611.108
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		683.220.531.535	362.182.917.616
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	20.000.000	864.055.889
216	2. Phải thu dài hạn khác	7.4	683.200.531.535	361.318.861.727
220	II. Tài sản cố định		476.276.735.974	505.333.616.016
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	302.792.460.876	325.640.388.678
222	Nguyên giá		481.126.356.702	481.946.018.521
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(178.333.895.826)	(156.305.629.843)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	10	58.463.407.379	63.547.181.939
225	Nguyên giá		76.919.719.342	76.919.719.342
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(18.456.311.963)	(13.372.537.403)
227	3. Tài sản cố định vô hình	11	115.020.867.719	116.146.045.399
228	Nguyên giá		133.440.285.512	133.375.285.512
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(18.419.417.793)	(17.229.240.113)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	91.907.154.834	61.310.118.771
231	1. Nguyên giá		133.044.597.722	102.863.796.583
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(41.137.442.888)	(41.553.677.812)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		920.132.239.305	1.091.519.143.157
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13	920.037.350.668	1.091.424.254.520
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		94.888.637	94.888.637
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	637.604.055.980	392.610.066.254
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		331.307.683.760	202.846.475.802
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		306.746.372.220	190.446.372.220
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(450.000.000)	(682.781.768)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		48.424.047.816	34.246.749.294
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	37.059.779.664	22.736.215.605
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	4.586.654.166	2.582.079.131
269	3. Lợi thế thương mại	16	6.777.613.986	8.928.454.558
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.327.383.273.204	4.561.540.741.673

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		2.767.676.254.305	2.085.262.246.586
310	I. Nợ ngắn hạn		2.235.135.105.157	1.638.098.829.004
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	368.440.749.040	283.368.300.391
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	535.757.903.211	287.767.220.246
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	29.889.308.896	9.386.021.807
314	4. Phải trả người lao động		2.139.825.086	1.153.309.201
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	31.584.646.335	15.832.431.181
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		175.833.334	184.625.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	262.171.244.508	251.592.407.688
320	8. Vay ngắn hạn	22	918.024.945.734	712.046.091.553
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	64.564.583.651	59.931.383.515
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		22.386.065.362	16.837.038.422
330	II. Nợ dài hạn		532.541.149.148	447.163.417.582
331	1. Phải trả người bán dài hạn	17	-	1.413.330.360
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		6.935.705.800	-
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	38.236.490.003	38.853.068.961
338	4. Vay dài hạn	22	324.075.839.616	243.792.422.259
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	162.294.138.437	162.021.654.460
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		998.975.292	1.082.941.542
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.559.707.018.899	2.476.278.495.087
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	2.559.707.018.899	2.476.278.495.087
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		467.091.409.243	490.547.912.180
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		233.079.250.926	165.510.092.265
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		93.904.324.144	23.796.864.794
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		139.174.926.782	141.713.227.471
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		797.202.633.767	757.886.765.679
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.327.383.273.204	4.561.540.741.673

Lê Ngọc Châu
Người lập

Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2020

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.929.433.771.593	2.400.179.718.401
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	114.690.248
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.929.433.771.593	2.400.065.028.153
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	3.776.444.117.444	2.210.222.137.707
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		152.989.654.149	189.842.890.446
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	249.660.539.680	81.985.237.636
22	7. Chi phí tài chính	27	83.356.644.112	86.763.150.744
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		78.992.766.733	59.219.923.092
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	14.1	35.475.307.958	12.191.757.156
25	9. Chi phí bán hàng	28	41.136.547.848	21.838.615.817
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	99.986.383.467	114.922.457.798
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		213.645.926.360	60.495.660.879
31	12. Thu nhập khác	29	8.718.226.594	58.912.280.709
32	13. Chi phí khác	29	6.227.699.362	4.280.845.202
40	14. Lợi nhuận khác	29	2.490.527.232	54.631.435.507
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		216.136.453.592	115.127.096.386
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	39.646.856.169	21.247.481.846
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	30.3	1.778.647.412	(943.295.029)
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		178.268.244.835	92.936.319.511
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		139.303.390.992	115.424.589.368
62	20. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		38.964.853.843	(22.488.269.857)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.5	1.276	1.091
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.5	1.276	1.091

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 HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		216.136.453.592	115.127.096.386
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	9, 10, 11, 12, 16	34.067.268.815	28.136.654.502
03	Trích lập dự phòng		6.229.434.990	10.869.434.802
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(1.034.970.832)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(289.667.573.650)	(180.339.854.140)
06	Chi phí lãi vay	27	78.992.766.733	59.219.923.092
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		45.758.350.480	31.978.283.810
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		70.223.883.339	(239.905.389.624)
10	Tăng hàng tồn kho		(364.463.854.575)	(256.098.965.082)
11	Tăng các khoản phải trả		357.763.932.741	336.822.398.208
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		6.294.893.810	(35.499.888.127)
14	Tiền lãi vay đã trả		(80.865.676.270)	(58.700.567.018)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(31.675.513.815)	(14.399.245.688)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.841.992.166)	(27.894.096.332)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(4.805.976.456)	(263.697.469.853)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(1.231.098.182)	(34.072.035.508)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản dài hạn		2.031.818.182	9.379.090.909
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng và cho vay		(174.836.851.589)	(61.800.000.000)
24	Tiền thu hồi từ cho vay		-	504.608.804.934
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(213.545.000.000)	(315.547.155.634)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		84.909.892.702	86.885.986.103
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		8.630.603.878	14.460.700.686
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(294.040.635.009)	203.915.391.490

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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	22	1.580.903.603.216	1.056.147.442.981
34	Chi trả nợ gốc vay	22	(1.294.641.331.678)	(825.598.822.228)
36	Cổ tức đã trả		(81.633.216.000)	(81.648.654.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		204.629.055.538	148.899.966.253
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(94.217.555.927)	89.117.887.890
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		185.078.396.064	95.960.508.174
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	90.860.840.137	185.078.396.064

Nau *Mina*



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 HỢP NHẤT

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") 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 ("SKHĐT TP. HCM") cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh CNĐKDN 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 sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở, môi giới bất động sản và mua bán hàng hóa.

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

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 483 (31 tháng 12 năm 2018: 592).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có tám công ty con trực tiếp và ba công ty con gián tiếp. Báo cáo tài chính của các công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Công ty TNHH Bách Phú Thịnh ("BPT")

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn sở hữu 51% vốn chủ sở hữu của BPT.

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

FDC là 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 sau đó do SKHĐT TP. HCM cấp. FDC có trụ sở chính tọa lạc tại Số 28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của FDC là cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn sở hữu 43% vốn chủ sở hữu của FDC và nắm quyền kiểm soát FDC.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của DAB.

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn sở hữu 70% vốn chủ sở hữu của TBTD.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của HTD.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của TDW.

Công ty Cổ phần Lộc Phú Nhân ("LPN")

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của LPN.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của BK.

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn sở hữu 99% vốn chủ sở hữu của TY.

Công ty TNHH Thông Đức ("Thông Đức")

Thông Đức là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 5800508848 do SKHĐT Tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 28 tháng 11 năm 2006 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. Thông Đức có trụ sở chính đăng ký tại số 1 Phan Chu Trinh, Phường 9, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của Thông Đức là cung cấp dịch vụ bao gồm dịch vụ nhà ở ngắn ngày, nhà hàng và phương tiện di chuyển.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của Thông Đức.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty ("công ty mẹ") và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

Dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc 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 hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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 trọng yếu), trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất đã được Công ty mua hoặc thuê. Thời gian hữu dụng của quyền sử dụng đất được đánh giá là lâu dài hoặc có thời hạn. Theo đó, quyền sử dụng đất có thời hạn thể hiện giá trị tiền thuê đất được khấu trừ theo thời gian thuê còn quyền sử dụng đất lâu dài thì không được khấu trừ.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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
Quyền sử dụng đất	25 năm

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

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

3.9 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

3.12 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 hợp nhất.

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

3.13 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.14 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

Dự phòng 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.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.16 Các khoản dự phòng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc 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 hợp nhất theo nguyên tắc sau:

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.20 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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc 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 hợp nhất.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.21 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.22 Thông tin theo bộ phận

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

3.23 Các bên liên quan

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

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG VỐN GÓP

4.1 Chuyển nhượng phần sở hữu tại Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức

Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ phần sở hữu tại Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức với giá chuyển nhượng là 275.000.000.000 VND. Theo đó, số tiền lãi 72.777.983.391 VND phát sinh từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào khoản mục doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 25.2).

4.2 Năm quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh ("FDC") trong năm 2018

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

Việc ghi nhận giá trị tài sản thuần trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được dựa trên cơ sở đánh giá tạm thời về giá trị hợp lý vì Tập đoàn đang thực hiện việc định giá để xác định lại giá trị hợp lý của tài sản thuần của FDC. Tập đoàn vẫn chưa hoàn thành việc định giá này vào ngày mà Ban Tổng Giám đốc phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, Ban Tổng Giám đốc đã hoàn thành việc định giá để xác định lại giá trị hợp lý của tài sản thuần của FDC và đánh giá rằng không có sự khác biệt so với giá trị hợp lý tạm thời đã ghi nhận. Theo đó, không có sự thay đổi trong giá trị hợp lý của tài sản thuần của FDC so với số liệu đã ghi nhận tạm thời tại ngày hợp nhất kinh doanh. Thu nhập từ giao dịch mua rẻ với số tiền 52.510.829.005 VND thể hiện giá trị hợp lý của các yếu tố tiềm năng mà Ban Tổng Giám đốc kỳ vọng đã ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 vẫn được giữ nguyên.

4.3 Năm quyền kiểm soát Công ty TNHH Thông Đức ("Thông Đức") trong năm 2018

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2018, FDC, công ty con, đã mua thêm 206.900 cổ phiếu, tương đương với 99,47% quyền sở hữu trong Thông Đức với giá phí là 223.300.000.000 VND. Qua đó, Tập đoàn nắm quyền kiểm soát Thông Đức kể từ ngày này.

Việc ghi nhận giá trị tài sản thuần trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được dựa trên cơ sở đánh giá tạm thời về giá trị hợp lý vì Tập đoàn đang thực hiện việc định giá để xác định lại giá trị hợp lý của tài sản thuần của Thông Đức. Tập đoàn vẫn chưa hoàn thành việc định giá này vào ngày mà Ban Tổng Giám đốc phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, Ban Tổng Giám đốc đã hoàn thành việc định giá để xác định lại giá trị hợp lý của tài sản thuần của Thông Đức và đánh giá rằng không có sự khác biệt so với giá trị hợp lý tạm thời đã ghi nhận. Theo đó, không có sự thay đổi trong giá trị hợp lý của tài sản thuần của Thông Đức so với số liệu đã ghi nhận tạm thời tại ngày hợp nhất kinh doanh. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất thuộc công ty mẹ với số tiền 7.685.630.514 VND thể hiện giá trị hợp lý của các yếu tố tiềm năng mà Ban Tổng Giám đốc kỳ vọng đã ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 vẫn được giữ nguyên.

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.806.960.972	1.989.504.477
Tiền gửi ngân hàng	87.553.879.165	110.588.891.587
Các khoản tương đương tiền (*)	1.500.000.000	72.500.000.000
TỔNG CỘNG	90.860.840.137	185.078.396.064

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

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu niêm yết	43.137.220.507	43.137.220.507
Cổ phiếu chưa niêm yết	7.200.000.000	11.700.000.000
TỔNG CỘNG	50.337.220.507	54.837.220.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(34.623.364.707)	(32.790.471.507)
GIÁ TRỊ THUẦN	15.713.855.800	22.046.749.000

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
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín	8.273	38.020.000	5.964	38.020.000
TỔNG CỘNG		43.137.220.507		43.137.220.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(34.623.364.707)		(32.790.471.507)
GIÁ TRỊ THUẦN		8.513.855.800		10.346.749.000

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

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

6.1 Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau: (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
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

6.2 Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

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

	VND	
	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	(34.623.364.707)	(32.790.471.507)

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

Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Giá trị		Dự phòng giảm giá VND
		thị trường VND	Giá trị ghi sổ 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				(34.623.364.707)

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

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

6.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi (*)	17.000.000.000	6.200.000.000
Trái phiếu (**)	120.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	137.000.000.000	6.200.000.000

(*) Số dư này thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn trên ba tháng và hưởng lãi suất có thể áp dụng.

Khoản tiền gửi trị giá VND 10 tỷ đã được dùng để thế chấp cho khoản vay các ngân hàng (Thuyết minh số 22).

(**) Số dư này thể hiện 120.000 trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh có kỳ hạn 12 tháng với lãi suất là 9,5%/năm.

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU

7.1 Phải thu của khách hàng

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Greenteccons	207.000.000.000	97.560.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án		
Hạ tầng 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
Công ty TNHH Golden Gadgetronics	-	30.229.357.001
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	242.347.086.006	880.827.986
Phải thu khách hàng khác	192.933.964.602	93.694.299.637
	<u>691.578.915.208</u>	<u>367.587.112.872</u>
Dài hạn		
Phải thu khách hàng khác	20.000.000	864.055.889
TỔNG CỘNG	691.598.915.208	368.451.168.761
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.949.250.000)	(6.615.379.828)
GIÁ TRỊ THUẦN	686.649.665.208	361.835.788.933

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(6.615.379.828)	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(447.014.172)	-
Cộng: Tăng từ hợp nhất công ty con	-	(6.615.379.828)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	2.113.144.000	-
Số cuối năm	<u>(4.949.250.000)</u>	<u>(6.615.379.828)</u>

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Kỹ thuật – Thương mại – Dịch vụ Kỹ nghệ Việt	7.751.990.663	-
Công ty TNHH Quang Mạnh	4.581.818.182	4.581.818.182
Công ty TNHH Xây dựng và Cơ điện Daewon	3.300.000.000	-
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	19.696.651.075	15.738.252.907
TỔNG CỘNG	35.330.459.920	51.552.889.465
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.009.180.000)	(706.426.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	34.321.279.920	50.846.463.465

7.3 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 31)	5.000.000.000	5.000.000.000
Cho các cá nhân vay (*)	1.000.000.000	1.000.000.000
TỔNG CỘNG	6.000.000.000	6.000.000.000

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

Bên nhận vay	Số cuối năm	Kỳ hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND	tháng	%/ năm	
Bà Trần Thị Hoàng Hân	1.000.000.000	6	8	Tin chấp

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

7.4 Các khoản phải thu khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Ngắn hạn		
Lãi cho vay	59.251.740.070	57.516.772.776
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	57.945.617.575	42.592.915.733
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	52.567.261.214	416.837.180.377
Phải thu từ chuyển nhượng trái phiếu	40.295.931.507	-
Phải thu về cho mượn vốn	38.780.229.559	62.996.197.558
Tạm ứng cho nhân viên	12.131.071.631	15.769.003.699
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	31.148.008.282	45.912.203.345
	<u>304.736.965.046</u>	<u>654.154.373.762</u>
Dài hạn		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	663.050.733.454	352.883.827.547
Ký quỹ dài hạn	12.161.807.368	4.498.599.061
Phải thu khác	7.987.990.713	3.936.435.119
	<u>683.200.531.535</u>	<u>361.318.861.727</u>
TỔNG CỘNG	987.937.496.581	1.015.473.235.489
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(17.378.943.802)</u>	<u>(13.138.250.388)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	970.558.552.779	1.002.334.985.101
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	792.785.464.249	823.687.350.533
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	195.152.032.332	191.785.884.956

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

	Năm nay	Năm trước
		VND
Số đầu năm	(13.138.250.388)	(5.355.478.887)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(4.576.665.636)	(3.155.699.279)
Cộng: Tăng từ hợp nhất công ty con	-	(4.627.072.222)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	<u>335.972.222</u>	-
Số cuối năm	<u>(17.378.943.802)</u>	<u>(13.138.250.388)</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

7.4. Các khoản phải thu khác (tiếp theo)

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

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phần chia lợi nhuận/sản phẩm	Số cuối năm	Số đầu năm
				VND
Ngắn hạn			52.567.261.214	416.837.180.377
Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Quốc tế Việt Nam	Hợp tác kinh doanh đầu tư chiến lược	Theo thỏa thuận	24.561.249.000	318.849.249.000
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 Quản lý và Phát triển Nhà Quận 2	Hợp đồng hợp tác đầu tư	Theo thỏa thuận	3.650.000.000	3.639.250.000
Công ty TNHH Thương Mại Epco	Hợp tác kinh doanh nông sản	66,7%	959.811.645	2.959.811.645
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tạt phẩm Sài Gòn	Dự án nhà ở TDH Tocontap	70%	-	66.682.273.332
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước Cửu Long	Góp vốn Hợp đồng Hợp tác Đầu tư	Theo thỏa thuận	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Khu nhà ở Bình An	12,5%	-	4.706.596.400
			663.050.733.454	352.883.827.547
Dài hạn			294.288.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Quốc tế Việt Nam	Hợp tác kinh doanh đầu tư chiến lược	Theo thỏa thuận	144.030.606.273	78.097.589.368
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	Dự án nhà ở TDH Tocontap	70%	126.143.024.175	126.143.024.175
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại Thị xã Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	65%	47.800.181.415	48.785.169.936
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Khu nhà ở và Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận 9 ("Dự án Phước Long")	74,4%	1.150.000.000	1.150.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Góp vốn Hợp đồng Hợp tác Đầu tư	Theo thỏa thuận	-	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Đầu tư dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt	Theo thỏa thuận	26.026.500.000	-
	Hợp tác kinh doanh nông sản	66,67%	18.905.825.191	18.708.044.068
	Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 - 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, TP. HCM	45%	4.706.596.400	-
	Khu nhà ở Bình An	12,5%	715.617.994.668	769.721.007.924
TỔNG CỘNG				

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

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.024.848.093.274	681.480.583.453
Công cụ dụng cụ tồn kho	4.711.704.791	5.455.992.755
Thành phẩm	4.104.620.931	5.575.829.384
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	3.488.057.454	3.169.419.300
Hàng hóa	134.851.911	153.172.534
TỔNG CỘNG	1.037.287.328.361	695.834.997.426

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản		
Dự án khu phức hợp Centrum Wealth, Quận 9	512.779.967.840	268.279.958.497
Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội	165.770.324.893	7.316.818.062
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	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
Dự án khác	-	15.539.501.386
	1.010.041.268.289	667.322.060.344
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp và bao bì sản xuất dở dang	14.806.824.985	14.158.523.109
TỔNG CỘNG	1.024.848.093.274	681.480.583.453

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

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 20.587.068.490 VND (cho 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 Tập đoàn.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyên	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	295.004.275.589	159.376.499.013	24.227.040.044	2.652.403.875	685.800.000	481.946.018.521
Mua mới trong năm	-	120.000.000	851.063.636	136.489.092	123.545.454	1.231.098.182
Thanh lý	-	(440.131.820)	(465.010.000)	-	-	(905.141.820)
Giảm do thanh lý công ty con	-	(115.454.545)	(1.030.163.636)	-	-	(1.145.618.181)
Số cuối năm	295.004.275.589	158.940.912.648	23.582.930.044	2.788.892.967	809.345.454	481.126.356.702
Trong đó:						
Đã hao mòn hết	3.068.077.338	6.137.428.204	1.266.882.736	2.429.465.098	632.800.000	13.534.653.376
Giá trị khấu hao lũy kế						
Số đầu năm	(60.399.923.467)	(85.893.493.162)	(6.842.979.294)	(2.515.822.812)	(653.411.108)	(156.305.629.843)
Khấu hao trong năm	(9.618.914.655)	(9.224.025.838)	(4.421.882.675)	(40.646.748)	(34.825.753)	(23.340.295.669)
Thanh lý	-	63.499.986	808.397.880	-	-	871.897.866
Giảm do thanh lý công ty con	-	440.131.820	-	-	-	440.131.820
Số cuối năm	(70.018.838.122)	(94.613.887.194)	(10.456.464.089)	(2.556.469.560)	(688.236.861)	(178.333.895.826)

Giá trị còn lại

Số đầu năm	234.604.352.122	73.483.005.851	17.384.060.750	136.581.063	32.388.892	325.640.388.678
Số cuối năm	224.985.437.467	64.327.025.454	13.126.465.955	232.423.407	121.108.593	302.792.460.876

Một phần tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn 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 22).

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

		VND
		<i>Máy móc và thiết bị</i>
Nguyên giá		
Số đầu năm và số cuối năm		<u>76.919.719.342</u>
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số đầu năm		(13.372.537.403)
Khấu hao trong năm		<u>(5.083.774.560)</u>
Số cuối năm		<u>(18.456.311.963)</u>
Giá trị còn lại		
Số đầu năm		<u>63.547.181.939</u>
Số cuối năm		<u>58.463.407.379</u>

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

				VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>	
Nguyên giá				
Số đầu năm	15.049.364.928	118.325.920.584	133.375.285.512	
Mua mới trong năm	<u>65.000.000</u>	-	<u>65.000.000</u>	
Số cuối năm	<u>15.114.364.928</u>	<u>118.325.920.584</u>	<u>133.440.285.512</u>	
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	<i>13.660.656.315</i>	-	<i>13.660.656.315</i>	
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đầu năm	(14.969.270.223)	(2.259.969.890)	(17.229.240.113)	
Hao mòn trong năm	<u>(18.219.726)</u>	<u>(1.171.957.954)</u>	<u>(1.190.177.680)</u>	
Số cuối năm	<u>(14.987.489.949)</u>	<u>(3.431.927.844)</u>	<u>(18.419.417.793)</u>	
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	<u>80.094.705</u>	<u>116.065.950.694</u>	<u>116.146.045.399</u>	
Số cuối năm	<u>126.874.979</u>	<u>114.893.992.740</u>	<u>115.020.867.719</u>	

Các quyền sử dụng đất tại địa chỉ Số 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng của Tập đoàn (*Thuyết minh số 22*).

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

12. 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	102.863.796.583	-	102.863.796.583
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	<u>95.090.052.267</u>	<u>37.954.545.455</u>	<u>133.044.597.722</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(41.553.677.812)	-	(41.553.677.812)
Hao mòn trong năm	(3.042.314.054)	(506.060.606)	(3.548.374.660)
Thanh lý	3.964.609.584	-	3.964.609.584
Số cuối năm	<u>(40.631.382.282)</u>	<u>(506.060.606)</u>	<u>(41.137.442.888)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>61.310.118.771</u>	-	<u>61.310.118.771</u>
Số cuối năm	<u>54.458.669.985</u>	<u>37.448.484.849</u>	<u>91.907.154.834</u>

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 tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

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

13. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án khu dân cư Cần Giờ (*)	819.272.012.685	800.727.418.264
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông (**)	99.824.002.802	97.256.402.666
Dự án chung cư Phúc Thịnh Đức	-	193.346.062.045
Các dự án khác	941.335.181	94.371.545
TỔNG CỘNG	<u>920.037.350.668</u>	<u>1.091.424.254.520</u>

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

Tập đoàn đã hợp tác với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn để thực hiện dự án này với tỉ lệ góp vốn của mỗi bên là 50% nhưng không thành lập pháp nhân mới.

(**) Đây là dự án xây dựng khu dân cư trên 136,9 ha đất tại Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Xây dựng và Kinh Doanh Nhà Phú Nhuận ("NPN") làm chủ đầu tư cùng với 14 đơn vị khác tham gia, trong đó có Tập đoàn. Tập đoàn sẽ đóng góp kinh phí để đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính khu dân cư Bình Trưng Đông và sẽ được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật nội bộ của dự án thành phần và khai thác diện tích đất tương đương 5 ha.

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

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

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 14.1)	331.307.683.760	202.846.475.802
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 14.2)	306.746.372.220	190.446.372.220
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 14.2)	<u>(450.000.000)</u>	<u>(682.781.768)</u>
TỔNG CỘNG	<u>637.604.055.980</u>	<u>392.610.066.254</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

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

14.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Bất động sản	Đang hoạt động	167.443.393.778	40	151.562.860.514	40
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị	Khoáng sản	Đang hoạt động	104.216.056.331	20,68	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức ("NSTĐ")	Chợ đầu mối	Đang hoạt động	48.221.662.050	49	37.302.948.618	49
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Tài chính - Chứng khoán	Đang hoạt động	9.260.504.339	22	10.954.299.407	22
Công ty TNHH Bảo vệ Tín Đức (*)	Dịch vụ bảo vệ	Đang hoạt động	800.000.000	40	800.000.000	40
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Than Ngọc Thành (*)	Vận tải	Đang hoạt động	600.000.000	40	600.000.000	40
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh (*)	Quảng cáo	Đang hoạt động	456.405.762	24,58	1.316.705.763	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			331.307.683.760		202.846.475.802	

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

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

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

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

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

VND

Giá gốc khoản đầu tư:

Số đầu năm	192.710.379.600
Tăng trong năm	101.745.000.000
Phân loại lại	(15.785.257.300)
Thu hồi vốn	(860.300.000)
Số cuối năm	<u>277.809.822.300</u>

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

Số đầu năm	10.136.096.202
Phần lãi từ các công ty liên kết trong năm	35.475.307.958
Phân loại lại	15.785.257.300
Cổ tức được chia trong năm	(7.898.800.000)
Số cuối năm	<u>53.497.861.460</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>202.846.475.802</u>
Số cuối năm	<u>331.307.683.760</u>

14.2 Đầu tư tài chính dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Vốn đầu tư	Vốn đầu tư
	VND	VND
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế (*)	206.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Phong Phú – Deawon 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 VinaSinh	450.000.000	450.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị	-	95.000.000.000
TỔNG CỘNG	306.746.372.220	190.446.372.220
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(450.000.000)	(682.781.768)
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>306.296.372.220</u>	<u>189.763.590.452</u>

(*) 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.

Tập đoàn dự định chuyển nhượng khoản đầu tư này trong năm tài chính tiếp theo.

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

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

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(682.781.768)	(239.989.800)
Cộng: Tăng từ hợp nhất công ty con	-	(450.000.000)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	232.781.768	7.208.032
Số cuối năm	<u>(450.000.000)</u>	<u>(682.781.768)</u>

15. 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
Khác	295.486.595	680.112.025
	<u>13.545.534.098</u>	<u>34.163.991.967</u>
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	24.774.437.172	10.418.584.077
Tiền thuê đất	4.078.589.500	4.202.810.500
Công cụ, dụng cụ	2.649.748.073	1.916.328.737
Chi phí sửa chữa lớn	4.886.493.891	95.640.950
Khác	670.511.028	6.102.851.341
	<u>37.059.779.664</u>	<u>22.736.215.605</u>
TỔNG CỘNG	<u>50.605.313.762</u>	<u>56.900.207.572</u>

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
Nguyên giá	
Số đầu năm	11.501.958.589
Bán công ty con	<u>(1.917.222.044)</u>
Số cuối năm	<u>9.584.736.545</u>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	(2.573.504.031)
Phân bổ trong năm	(904.646.246)
Bán công ty con	<u>671.027.718</u>
Số cuối năm	<u>(2.807.122.559)</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	<u>8.928.454.558</u>
Số cuối năm	<u>6.777.613.986</u>

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	368.440.749.040	283.368.300.391
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương Bà Nguyễn Thị Tuyết	137.859.576.250	137.859.576.250
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	77.997.650.000	-
Công ty TNHH Xây dựng & Cơ điện Daewon	45.437.640.037	15.773.030.211
Starlinger & Co.Gesellschaft M.B.H	30.302.379.304	-
Công ty TNHH Thương mại Bình Thạnh	24.361.855.056	16.550.917.955
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	39.197.931.045
Phải trả các bên khác	31.720.214.238	26.756.625.717
	20.761.434.155	47.230.219.213
Dài hạn	-	1.413.330.360
Starlinger & Co.Gesellschaft M.B.H	-	1.413.330.360
TỔNG CỘNG	368.440.749.040	284.781.630.751

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà phố Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ ước Cửu Long	533.277.440.578	262.745.844.017
Các bên khác	-	20.000.000.000
	2.480.462.633	5.021.376.229
TỔNG CỘNG	535.757.903.211	287.767.220.246

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	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	81.330.715.552	373.661.570.774	(363.402.504.243)	91.589.782.083
Thuế giá trị gia tăng phải thu	29.626.767.132	341.369.061.831	(306.089.862.900)	64.905.966.063
Thuế thu nhập doanh nghiệp	951.440.426	6.115.166.863	(2.676.688.673)	4.389.918.616
Các thuế khác	270.753.115	1.305.407.402	(1.359.844.287)	216.316.230
TỔNG CỘNG	112.179.676.225	722.451.206.870	(673.528.900.103)	161.101.982.992
Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	840.500.998	10.672.503.675	(10.234.616.527)	1.278.388.146
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.581.854.761	40.177.667.201	(20.851.145.853)	25.908.376.109
Thuế giá trị gia tăng	1.910.601.104	378.218.233.099	(377.629.247.057)	2.499.587.146
Các thuế khác	53.064.944	4.100.536.789	(3.950.644.238)	202.957.495
TỔNG CỘNG	9.386.021.807	433.168.940.764	(412.665.653.675)	29.889.308.896

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng	16.110.898.986	-
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
Lương tháng 13	1.851.307.508	2.410.531.726
Chi phí khác	1.033.852.110	833.311.724
TỔNG CỘNG	31.584.646.335	15.832.431.181

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	262.171.244.508	251.592.407.688
Thu hộ tiền bán đất dự án Tocontap	143.313.617.061	143.313.617.061
Đặt cọc khách hàng mua dự án Bình Trưng Đông	55.723.147.276	54.931.147.276
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	15.741.697.176	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.748.770.245	20.581.645.524
Mượn vốn	7.683.166.893	-
Phải trả cho các trái chủ	6.394.800.000	6.394.800.000
Phải trả lãi vay	5.143.852.460	3.420.510.916
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	11.538.997.380
Phải trả cho Ban quản lý chung cư TDH Trường Thọ	2.291.721.074	2.260.875.349
Phải trả cổ tức	2.042.825.723	2.041.114.723
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
Thu hộ khách hàng của dự án Phước Long Spring Town	-	984.988.521
Khác	2.744.703.358	2.585.133.195
Dài hạn	38.236.490.003	38.853.068.961
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 góp vốn dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án TDH Bình Chiểu	6.622.033.700	6.622.033.700
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.598.534.622	4.186.657.580
Khác	457.135.556	485.591.556
TỔNG CỘNG	300.407.734.511	290.445.476.649
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>293.235.226.091</i>	<i>288.549.854.708</i>
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>7.172.508.420</i>	<i>1.895.621.941</i>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Số cuối năm
Ngắn hạn					VND
Vay ngân hàng (Thuyết minh 22.1)	537.623.943.674	1.213.247.434.452	(1.083.448.190.203)	-	667.423.187.923
Vay dài hạn và thuế tài chính đến hạn trả (Thuyết minh 22.2, 22.3)	154.020.397.879	-	(154.020.397.900)	193.050.007.832	193.050.007.811
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 22.4)	20.401.750.000	10.000.000.000	-	-	30.401.750.000
Vay các cá nhân (Thuyết minh số 22.5)	-	62.650.000.000	(35.500.000.000)	-	27.150.000.000
	<u>712.046.091.553</u>	<u>1.285.897.434.452</u>	<u>(1.272.968.588.103)</u>	<u>193.050.007.832</u>	<u>918.024.945.734</u>
Dài hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh 22.2)	231.432.511.314	295.006.168.764	(21.672.743.575)	(180.690.096.887)	324.075.839.616
Nợ thuế tài chính (Thuyết minh 22.3)	12.359.910.945	-	-	(12.359.910.945)	-
	<u>243.792.422.259</u>	<u>295.006.168.764</u>	<u>(21.672.743.575)</u>	<u>(193.050.007.832)</u>	<u>324.075.839.616</u>
TỔNG CỘNG	<u>955.838.513.812</u>	<u>1.580.903.603.216</u>	<u>(1.294.641.331.678)</u>	<u>-</u>	<u>1.242.100.785.350</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HIN

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

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

22.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND	Tháng		%/ năm	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	232.945.373.515	9	Từ ngày 4 tháng 1 năm 2020 đến ngày 8 tháng 8 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, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 102 tờ bản đồ số 37, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26, phường 9, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng; 1.313.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức; 1.694.558 cổ phiếu TDH sở hữu bởi Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng; và 1.216.700 cổ phiếu TDH sở hữu bởi Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín	213.244.181.100	6 - 9	Ngày 18 tháng 2 năm 2020 đến ngày 30 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, TP. HCM; 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; 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; quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất của Thiên Ý tại số A4.1 - A4.5 tại KCN Chơn Thành 1, Xã Thành Tâm, Huyện Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước; 16.611.715 cổ phiếu FDC do Tập đoàn sở hữu và 4.247.051 cổ phiếu FDC của một số cổ đông khác

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

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

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

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn Tháng	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Hình thức đảm bảo
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 thừa đất số 69, 83, tờ bản đồ số 37, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; quyền sử dụng đất thừa 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 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
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Kỳ Đông	59.767.613.500	6	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 tại 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 Đông 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 thừa đất số 303, 304, 305, 306, tờ bản đồ số 54, Bộ địa chính Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, TP. HCM

TỔNG CỘNG

667.423.187.923

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

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

22.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND	Tháng			
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, TP. HCM; 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 của 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:	60.000.000.000	60	Từ ngày 15 tháng 1 năm 2019 đến ngày 12 tháng 7 năm 2021	Từ 10,5 đến 11,4	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, 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					

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

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

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

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn được trình bày như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn		Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
		VND	Tháng			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	93.808.613.571	36	Từ ngày 15 tháng 1 năm 2020 đến ngày 26 tháng 12 năm 2022	Từ 11 đến 11,8 %/năm	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, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 102 tờ bản đồ số 37, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26, Phường 9, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng; và 1.313.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 53.828.613.571

Ngân hàng Thương mại
Cổ phần Ngoại Thương
- Chi nhánh Gia Định

36 Ngày 5 tháng 8 năm 2022

8,6

Toàn bộ tài sản và quyền tài sản của dự án Khu phức hợp Bách Phú Thịnh

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

-

TỔNG CỘNG

504.765.936.503

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả
Vay dài hạn

180.690.096.887
324.075.839.616

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

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

22.3 Nợ thuê tài chính

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

	Số cuối năm		
	<i>Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu</i>	<i>Lãi thuê tài chính</i>	<i>Nợ gốc</i>
Từ 1 năm trở xuống	12.823.298.885	463.387.961	12.359.910.924

22.4 Khoản vay các bên liên quan

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
				<i>%/năm</i>
	VND	Tháng		
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			

22.5 Khoản vay các cá nhân

Khoản vay cá nhân thể hiện các khoản vay tín chấp từ nhân viên của Tập đoàn, 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 Tập đoàn.

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Số cuối năm thể hiện số tiền lãi ước tính có thể phải trả trên khoản thu trước từ khách hàng của dự án Bình Trưng Đông.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
						VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018						
Số đầu năm	816.349.270.000	245.984.454.963	487.791.240.058	153.146.444.465	132.077.316.971	1.835.348.726.457
Mua mới công ty con	-	-	-	-	641.828.962.625	641.828.962.625
Lợi nhuận (lỗ) thuần trong năm	-	-	-	115.424.589.368	(22.488.269.857)	92.936.319.511
Tặng từ thanh lý công ty con	-	-	-	10.102.387.960	13.391.537.528	23.493.925.488
Thay đổi từ việc tăng lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	(331.775.804)	276.962.213	2.132.148.523	2.077.334.932
Cổ đông thiểu số mua công ty con	-	-	-	-	(9.054.930.111)	(9.054.930.111)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	3.088.447.926	(3.088.447.926)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(28.703.189.315)	-	(28.703.189.315)
Cổ tức công bố	-	-	-	(81.648.654.500)	-	(81.648.654.500)
Số cuối năm	816.349.270.000	245.984.454.963	490.547.912.180	165.510.092.265	757.886.765.679	2.476.278.495.087
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019						
Số đầu năm	816.349.270.000	245.984.454.963	490.547.912.180	165.510.092.265	757.886.765.679	2.476.278.495.087
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (*)	122.434.570.000	(122.434.570.000)	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	139.303.390.992	38.964.853.843	178.268.244.835
Thanh lý công ty con	-	-	(23.508.867.091)	23.344.077.929	351.014.245	186.225.083
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	52.364.154	(52.364.154)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(9.554.768.840)	-	(9.554.768.840)
Trích thù lao và kinh phí ngoại giao	-	-	-	(3.836.250.266)	-	(3.836.250.266)
Cổ tức công bố	-	-	-	(81.634.927.000)	-	(81.634.927.000)
Số cuối năm	938.783.840.000	123.549.884.963	467.091.409.243	233.079.250.926	797.202.633.767	2.559.707.018.899

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(*) Trong năm 2019, Công ty đã phát hành 12.245.389 cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo tỉ 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 SKHĐT TP. HCM cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 21 ngày 30 tháng 8 năm 2019.

24.2 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>

24.3 Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng trên một cổ phiếu

24.4 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)	(81.648.654.500)

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.5 Lãi trên cổ phiếu

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	139.303.390.992	115.424.589.368
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	<u>(19.502.474.739)</u>	<u>(12.978.875.931)</u>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	119.800.916.253	102.445.713.437
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm (cổ phiếu)	93.878.384	93.878.384
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.276	1.091
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.276	1.091

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

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm trước đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2018 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 829/NQ-ĐHĐCĐ ngày 3 tháng 5 năm 2019.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm nay đã tạm thời được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2018 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 829/NQ-ĐHĐCĐ ngày 3 tháng 5 năm 2019.



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

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	3.929.433.771.593	2.400.179.718.401
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm</i>	3.347.272.044.215	1.781.745.519.539
<i>Doanh thu bán hàng hóa bất động sản</i>	456.108.559.931	319.958.963.817
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	78.370.403.471	228.029.603.739
<i>Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư</i>	44.990.464.608	37.809.090.909
<i>Doanh thu bán hàng khác</i>	2.692.299.368	32.636.540.397
Khoản giảm trừ doanh thu	-	114.690.248
<i>Trong đó:</i>		
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	-	9.000.000
<i>Giảm giá hàng bán</i>	-	105.690.248
Doanh thu thuần	<u>3.929.433.771.593</u>	<u>2.400.065.028.153</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần bán hàng hóa và thành phẩm</i>	3.347.272.044.215	1.781.745.519.539
<i>Doanh thu thuần bán hàng hóa bất động sản</i>	456.108.559.931	319.958.963.817
<i>Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ</i>	78.370.403.471	228.029.603.739
<i>Doanh thu thuần từ kinh doanh bất động sản đầu tư</i>	44.990.464.608	37.809.090.909
<i>Doanh thu thuần khác</i>	2.692.299.368	32.521.850.149

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	219.957.983.391	37.800.400.713
Lợi nhuận được chia	11.150.218.350	13.878.971.988
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	9.334.092.062	13.357.682.288
Lãi kinh doanh chứng khoán và đầu tư trái phiếu	4.430.904.109	14.000.000.000
Thu nhập cổ tức	1.098.990.000	-
Lãi trả chậm trả góp	-	32.226.398
Khác	3.688.351.768	2.915.956.249
TỔNG CỘNG	<u>249.660.539.680</u>	<u>81.985.237.636</u>

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán	3.300.450.614.609	1.753.640.164.261
Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán	384.747.869.922	223.784.572.698
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	72.557.324.057	199.857.372.100
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	14.487.378.405	4.103.428.992
Giá vốn khác	4.200.930.451	28.836.599.656
TỔNG CỘNG	<u>3.776.444.117.444</u>	<u>2.210.222.137.707</u>

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

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	78.992.766.733	59.219.923.092
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	1.832.893.201	2.271.979.750
Lỗi từ việc thanh lý các khoản đầu tư	-	24.262.804.942
Khác	2.530.984.178	1.008.442.960
TỔNG CỘNG	83.356.644.112	86.763.150.744

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	34.990.097.752	13.695.120.813
Chi phí nhân viên	2.472.660.314	3.529.655.006
Chi phí khác	3.673.789.782	4.613.839.998
	<u>41.136.547.848</u>	<u>21.838.615.817</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	52.877.176.171	64.871.640.628
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.254.621.650	13.655.421.975
Chi phí khấu hao và hao mòn	7.131.741.638	3.290.363.997
Chi phí dự phòng	4.713.289.808	4.517.835.500
Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng	2.098.973.572	2.042.283.345
Chi phí khác	9.910.580.628	26.544.912.353
	<u>99.986.383.467</u>	<u>114.922.457.798</u>
TỔNG CỘNG	141.122.931.315	136.761.073.615

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	8.718.226.594	58.912.280.709
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	7.006.495.268	4.774.406.796
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	222.545.447	909.804.736
Lãi từ giao dịch giá rẻ (Thuyết minh số 4)	-	52.510.829.005
Thu nhập khác	1.489.185.879	717.240.172
Chi phí khác	6.227.699.362	4.280.845.202
Chi phí phạt thuế	1.237.892.516	-
Phạt vi phạm hợp đồng	1.546.049.802	514.503.778
Xóa sổ khoản phải thu	740.000.000	-
Chi phí khác	2.703.757.044	3.766.341.424
LỢI NHUẬN KHÁC	2.490.527.232	54.631.435.507

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.194.544.825	20.333.001.323
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	5.452.311.344	914.480.523
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(1.778.647.412)</u>	<u>943.295.029</u>
TỔNG CỘNG	<u>37.868.208.757</u>	<u>22.190.776.875</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>216.136.453.592</u>	<u>115.127.096.386</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Tập đoàn (20%)	43.227.290.718	23.025.419.277
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	5.452.311.344	914.480.523
Phần lỗ không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại của các công ty con	407.887.331	8.487.213.190
Chi phí không được trừ thuế	10.452.160.009	4.742.735.738
Lỗ năm trước chuyển sang	(16.698.977.185)	(145.856.054)
Lãi từ các công ty liên kết	(7.095.061.592)	(2.438.351.431)
Phần lỗ tính thuế của các công ty con	-	654.193.212
Cổ tức và lợi nhuận được chia	(256.915.800)	(2.261.323.694)
Điều chỉnh hợp nhất	<u>2.379.513.932</u>	<u>(10.787.733.886)</u>
Chi phí thuế TNDN ước tính	<u>37.868.208.757</u>	<u>22.190.776.875</u>

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.2 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 Tập đoàn khác với lợi nhuận được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả cùng với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
				VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí phải trả	2.517.717.546	2.517.717.546	-	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	2.043.162.020	-	2.043.162.020	-
Trợ cấp thôi việc	25.774.600	64.361.585	(38.586.985)	64.361.585
	4.586.654.166	2.582.079.131		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng các khoản đầu tư vào các công ty con và liên kết	(5.446.606.566)	(5.220.678.943)	(225.927.623)	(1.007.656.614)
Chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của các tài sản thuần của công ty con ghi nhận vào ngày mua	(156.847.531.871)	(156.800.975.517)	-	-
	(162.294.138.437)	(162.021.654.460)		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại			1.778.647.412	(943.295.029)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
				VND
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Công ty mà Tập đoàn đầu tư	Chuyển nhượng vốn Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư Hợp tác đầu tư Thanh lý dự án 39-41-43 Bến Chương Dương Lãi cho vay Nhận tiền từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất Phân chia doanh thu dự án Phước Long Cho mượn	261.250.000.000 190.000.000.000 110.000.000.000 21.269.273.245 2.898.643.076 - - - 39.062.499.980	- - 103.546.660.569 506.944.445 -
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Chuyển nhượng trái phiếu Chi phí dịch vụ môi giới, hoa hồng đại lý Trả nợ vay Vay	40.295.931.507 8.598.483.471 - -	- 15.000.000.000 14.000.000.000 -
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Dệt may Việt Nam	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn	13.750.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Tín Đức	Bên liên quan	Phí dịch vụ	1.850.659.091	-
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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	VND
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	57.172.500.000 31.146.000.000	40.000.000.000	-
Cá nhân 1 và cá nhân 2	Cán sự chủ chốt	Cho thuê văn phòng, mặt bằng Thu mượn vốn Cho mượn vốn	20.672.485.560 2.186.518.401	7.288.784.533	-
Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong năm như sau:					
Lương và các khoản thu nhập khác			17.279.686.864	15.954.588.138	
					VND
					Năm trước

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

31. 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 Dệt may Liên Phương	Công ty mà Tập đoàn đầu tư	Chuyển nhượng vốn Dịch vụ môi giới dự án Phước Long Spring Town	213.750.000.000	-
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 Dệt may Đầu tư Quốc tế	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	6.606.000	336.139.980
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Bên liên quan	Doanh thu cho thuê	233.360.040	252.568.040
	Công ty liên kết	Chuyển nhượng vốn	11.250.000.000	-
	Công ty liên kết	Doanh thu cho thuê	165.000.000	-
			242.347.086.006	880.827.986

TỔNG CỘNG

Phải thu về cho vay ngắn hạn

Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương

	Công ty mà Tập đoàn đầu tư	Cho vay	5.000.000.000	5.000.000.000
--	----------------------------	---------	---------------	---------------

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 Thu chi hộ	42.834.080.985	31.435.280.985
			-	10.000.000.000

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức

	Công ty liên kết	Chuyển nhượng trái phiếu	40.295.931.507	-
--	------------------	--------------------------	----------------	---

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

31. 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 Cổ phần Dệt may Liên Phương	Công ty mà Tập đoàn đầu tư	Góp vốn và doanh thu phải thu từ đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương Dương Lợi nhuận được chia Phải thu từ lãi tiền vay và góp vốn vào Công ty Phát Triển Nhà Phong Phú - Daewon Thủ Đức	23.396.200.569	5.000.000.000
Cty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Công ty con trước đây	Chi trả hộ	75.194.495	-
Bà Trần Thị Hoàng Hân	Bên liên quan	Cho vay	-	1.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Hùng Vương	Biên liên quan	Hợp tác đầu tư Cho mượn	-	936.435.119 412.000.000
TỔNG CỘNG			120.175.350.917	61.850.715.020
Phải thu dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Công ty mà Tập đoàn đầu tư	Góp vốn và doanh thu phải thu từ đầu tư dự án Phước Long Spring Town Góp vốn HTKD	47.800.181.415 1.150.000.000	48.785.169.936 -
		Góp vốn và doanh thu phải thu từ đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương Dương Thu chi hộ	- -	80.000.000.000 1.150.000.000
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	-
TỔNG CỘNG			74.976.681.415	129.935.169.936

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

31. 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải trả người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Công ty mẹ Tập đoàn đầu tư	Phải trả quyền sử dụng đất	31.720.214.238	26.720.214.238	
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Sử dụng dịch vụ	-	36.411.479	
TỔNG CỘNG			31.720.214.238	26.756.625.717	
Phải trả ngắn hạn khác					
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	800.000.000	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Công ty mẹ Tập đoàn đầu tư	Tiền thu hộ	-	984.988.521	
			7.000.000.000	1.784.988.521	
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	
Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên HĐQT	Chi hộ	75.075.000	-	
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	
			172.508.420	110.633.420	
TỔNG CỘNG			7.172.508.420	1.895.621.941	
Vay ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Vay	20.401.750.000	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	20.401.750.000	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	Hợp nhất
					VND
Doanh thu thuần bộ phận					
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	509.901.206.357	3.416.840.265.870	2.692.299.366	-	3.929.433.771.593
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	-	3.089.001.280.698	-	(3.089.001.280.698)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	509.901.206.357	6.505.841.546.568	2.692.299.366	(3.089.001.280.698)	3.929.433.771.593
Lợi nhuận bộ phận	108.799.482.012	56.429.097.644	(1.907.174.569)	(10.331.750.938)	152.989.654.149
Chi phí bán hàng					(41.136.547.848)
Chi phí quản lý doanh nghiệp					(99.986.383.467)
Doanh thu hoạt động tài chính					249.660.539.680
Chi phí tài chính					(83.356.644.112)
Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh					35.475.307.958
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh					213.645.926.360
Thu nhập khác					8.718.226.594
Chi phí khác					(6.227.699.362)
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(39.646.856.169)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					1.778.647.412
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN					178.268.244.835

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	Hợp nhất
					VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019					
Tài sản bộ phận					
Tài sản của các bộ phận	2.042.672.284.202	915.355.208.336	5.841.079.853	-	2.963.868.572.391
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	2.363.514.700.813
Tổng tài sản	2.042.672.284.202	915.355.208.336	5.841.079.853	-	5.327.383.273.204
Nợ phải trả bộ phận					
Phải trả bộ phận	935.815.754.909	120.122.134.968	-	-	1.055.937.889.877
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	1.711.738.364.428
Tổng nợ phải trả	935.815.754.909	120.122.134.968	-	-	2.767.676.254.305

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

VND

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	Hợp nhất
Doanh thu thuần bộ phận					
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	319.958.963.817	1.781.745.519.539	298.475.235.045	-	2.400.179.718.401
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	-	1.299.366.293	-	(1.299.366.293)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	319.958.963.817	1.783.044.885.832	298.475.235.045	(1.299.366.293)	2.400.179.718.401
Lợi nhuận bộ phận	120.484.108.289	28.105.355.278	41.253.426.879	-	189.842.890.446
Chi phí bán hàng					(21.838.615.817)
Chi phí quản lý doanh nghiệp					(114.922.457.798)
Doanh thu hoạt động tài chính					81.985.237.636
Chi phí tài chính					(86.763.150.744)
Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh					12.191.757.156
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh					60.495.660.879
Thu nhập khác					58.912.280.709
Chi phí khác					(4.280.845.202)
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(21.247.481.846)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					(943.295.029)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN					92.936.319.511

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản		Thương mại, dịch vụ		Các hoạt động khác		Loại trừ	Hợp nhất
	VND		VND		VND		VND	VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018								
Tài sản bộ phận								
Tài sản của các bộ phận	1.509.863.030.452		17.931.669.662		1.233.748.834.182		(611.122.456.758)	2.150.421.077.538
Tài sản không phân bổ	2.304.902.813.396		9.314.429.969		96.901.720.770		-	2.411.118.964.135
Tổng tài sản	3.814.765.843.848		27.246.099.631		1.330.650.554.952		(611.122.456.758)	4.561.540.041.673
Nợ phải trả bộ phận								
Phải trả bộ phận	532.509.168.676		16.550.917.955		397.977.274.620		(49.882.655.307)	897.154.705.944
Nợ phải trả không phân bổ	1.085.117.001.207		58.537.311		102.931.302.124		-	1.188.106.840.642
Tổng nợ phải trả	1.617.626.169.883		16.609.455.266		500.908.576.744		(49.882.655.307)	2.085.261.546.586

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

33. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tập đoàn hiện đang thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, 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	4.125.517.136	2.903.713.586
Từ 1 đến 5 năm	17.723.872.094	11.614.854.344
Trên 5 năm	94.543.811.986	92.268.125.453
TỔNG CỘNG	<u>116.393.201.216</u>	<u>106.786.693.383</u>

34. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản giữ hộ	<u>27.043.058.000</u>	<u>27.043.058.000</u>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ - USD	<u>1.438,01</u>	<u>538,25</u>

35. 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 hợp nhất của Tập đoàn.

 Lê Ngọc Châu Người lập	 Quan Minh Tuấn Kế toán trưởng	 Nguyễn Vũ Bảo Hoàng Tổng Giám đốc
--	--	---



Ngày 26 tháng 3 năm 2020