

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 51

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong 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
Ông Nguyễn Khắc Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng .

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 61121099/20341773

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty"), được lập ngày 22 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 51, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.


Vấn đề cần nhấn mạnh


Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




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


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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.631.374.004.805	1.242.784.806.097
110	I. Tiền	4	80.144.291.987	55.216.479.801
111	1. Tiền		80.144.291.987	55.216.479.801
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	22.008.729.000	24.281.373.900
121	1. Chứng khoán kinh doanh		54.799.200.507	54.799.200.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(32.790.471.507)	(30.517.826.607)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		994.206.392.697	927.316.895.596
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	331.180.129.945	311.782.911.539
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	41.198.291.552	37.477.466.678
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.3	7.557.440.000	290.908.804.934
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6.4	621.352.587.982	292.751.448.117
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.2, 6.4	(7.082.056.782)	(5.603.735.672)
140	IV. Hàng tồn kho	7	395.091.340.484	173.554.231.291
141	1. Hàng tồn kho		395.091.340.484	173.554.231.291
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		139.923.250.637	62.415.825.509
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		33.483.879.942	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		76.851.467.884	57.601.778.493
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		29.587.902.811	4.814.047.016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.471.931.965.635	1.396.493.675.097
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		366.633.827.547	302.853.466.328
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	6.3	14.900.000.000	14.900.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	6.4	351.733.827.547	287.953.466.328
220	II. Tài sản cố định		81.958.237.819	77.123.472.598
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	20.401.275.418	15.566.510.197
222	Nguyên giá		29.351.216.090	27.945.650.046
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(8.949.940.672)	(12.379.139.849)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	61.556.962.401	61.556.962.401
228	Nguyên giá		75.217.618.716	75.217.618.716
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(13.660.656.315)	(13.660.656.315)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	58.093.687.209	61.307.660.520
231	1. Nguyên giá		76.862.428.986	76.862.428.986
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(18.768.741.777)	(15.554.768.466)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		94.888.637	94.888.637
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		94.888.637	94.888.637
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	11	958.196.923.605	948.647.998.642
251	1. Đầu tư vào công ty con		607.732.605.566	219.330.158.681
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		175.525.122.300	644.347.569.185
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		201.275.372.220	106.275.372.220
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(26.336.176.481)	(21.305.101.444)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		6.954.400.818	6.466.188.372
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		4.436.683.272	3.948.470.826
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.3	2.517.717.546	2.517.717.546
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.103.305.970.440	2.639.278.481.194

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.475.334.195.197	1.008.801.503.174
310	I. Nợ ngắn hạn		1.205.043.102.776	789.112.095.343
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	211.540.143.937	94.861.079.434
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	178.677.050.059	73.061.707.488
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	6.006.846.528	276.464.510
314	4. Phải trả người lao động		88.139.457	5.466.662.312
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	12.592.905.845	12.603.947.573
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	178.924.700.165	151.827.694.426
320	7. Vay ngắn hạn	17	608.475.622.064	447.820.869.466
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		8.737.694.721	3.193.670.134
330	II. Nợ dài hạn		270.291.092.421	219.689.407.831
337	1. Phải trả dài hạn khác	16	37.988.478.815	36.157.145.350
338	2. Vay dài hạn	17	231.432.511.314	182.662.160.189
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		870.102.292	870.102.292
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.627.971.775.243	1.630.476.978.020
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	1.627.971.775.243	1.630.476.978.020
411	1. Vốn cổ phần		816.349.270.000	816.349.270.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		816.349.270.000	816.349.270.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		245.984.454.963	245.984.454.963
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		465.882.956.723	465.882.956.723
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		99.755.093.557	102.260.296.334
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		7.186.836.905	4.698.507.465
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		92.568.256.652	97.561.788.869
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.103.305.970.440	2.639.278.481.194


Lê Ngọc Châu
Người lập


Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.1	1.950.813.150.222	1.390.311.157.119
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	19.1	-	2.260.925.500
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.1	1.950.813.150.222	1.388.050.231.619
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	20	1.818.023.801.044	1.241.116.296.381
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		132.789.349.178	146.933.935.238
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	112.077.280.618	82.082.933.194
22	7. Chi phí tài chính	21	58.886.259.654	50.590.403.271
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		51.582.539.717	54.549.140.764
25	8. Chi phí bán hàng		3.132.949.060	3.466.934.155
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	76.176.380.683	72.191.216.552
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		106.671.040.399	102.768.314.454
31	11. Thu nhập khác	24	5.684.211.532	15.598.579.205
32	12. Chi phí khác	24	2.531.788.284	1.984.864.171
40	13. Lợi nhuận khác	24	3.152.423.248	13.613.715.034
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		109.823.463.647	116.382.029.488
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	17.117.206.995	18.704.851.421
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		92.706.256.652	97.677.178.067

Lê Ngọc Châu
Người lập

Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc



Ngày 22 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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		109.823.463.647	116.382.029.488
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	8, 9, 10	7.067.614.399	5.989.787.584
03	Trích lập (hoàn nhập) dự phòng		8.782.041.047	(477.102.568)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(144.661.293.391)	(82.082.345.824)
06	Chi phí lãi vay	21	51.582.539.717	54.549.140.764
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		32.594.365.419	94.361.509.444
09	Tăng các khoản phải thu		(365.667.518.929)	(101.590.664.259)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(225.913.805.458)	81.757.097.081
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		265.926.728.347	(102.006.252.912)
12	Tăng chi phí trả trước		(33.972.092.388)	(3.489.830.826)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	31.867.800.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(51.167.606.441)	(53.970.610.239)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(6.581.654.633)	(26.513.746.691)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(13.446.963.419)	(4.910.590.260)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(398.228.547.502)	(84.495.288.662)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(10.099.763.637)	(8.015.379.389)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản dài hạn		2.002.000.000	2.365.459.545
23	Tiền chi cho vay		(26.700.000.000)	(39.829.711.113)
24	Tiền thu hồi cho vay		310.051.364.934	23.089.654.171
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(95.000.000.000)	(35.376.313.600)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		93.006.300.000	-
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		22.120.009.168	62.899.028.294
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		295.379.910.465	5.132.737.908

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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	17	869.155.804.135	549.006.799.518
34	Chi trả nợ gốc vay	17	(659.730.700.412)	(488.982.782.446)
36	Cổ tức đã trả		(81.648.654.500)	(70.992.418.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		127.776.449.223	(10.968.401.428)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		24.927.812.186	(90.330.952.182)
60	Tiền đầu năm		55.216.479.801	145.547.431.983
70	Tiền cuối năm	4	80.144.291.987	55.216.479.801

Nau

Lê Ngọc Châu
Người lập

Quan Minh Tuấn

Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 104 (31 tháng 12 năm 2017: 108).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

Nhà cửa 25 năm

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

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

3.9 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Chi phí trả trước

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc năm tài chính theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Các khoản dự phòng

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

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

Quý đầu tư phát triển

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

Quý khen thưởng và phúc lợi

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

3.18 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.19 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

3.20 Thông tin theo bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Các bên liên quan

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

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	72.756.422	139.908.861
Tiền gửi ngân hàng	80.071.535.565	55.076.570.940
TỔNG CỘNG	80.144.291.987	55.216.479.801

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu niêm yết	43.099.200.507	43.099.200.507
Cổ phiếu chưa niêm yết	11.700.000.000	11.700.000.000
TỔNG CỘNG	54.799.200.507	54.799.200.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(32.790.471.507)	(30.517.826.607)
GIÁ TRỊ THUẦN	22.008.729.000	24.281.373.900

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

5.1 Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu niêm yết				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.400.000	24.278.390.555	2.400.000	24.278.390.555
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	10.227.309.952	156.942	10.227.309.952
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	109.350	8.593.500.000	109.350	8.593.500.000
TỔNG CỘNG		43.099.200.507		43.099.200.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(32.790.471.507)		(30.517.826.607)
GIÁ TRỊ THUẬN		10.308.729.000		12.581.373.900
Cổ phiếu chưa niêm yết (*)				
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	377.604	4.500.000.000	306.000	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động sản Phát triển Nhà Thành phố	320.000	3.200.000.000	320.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Ngôi nhà Huế	200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
TỔNG CỘNG		11.700.000.000		11.700.000.000

(*) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty chưa có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do các công ty này chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán.

5.2 Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(30.517.826.607)	(30.738.157.107)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(4.811.571.000)	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	2.538.926.100	220.330.500
Số cuối năm	<u>(32.790.471.507)</u>	<u>(30.517.826.607)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Giá trị thị trường VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng giảm giá VND
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất Động sản Thái Bình Dương	2.400.000	2.136.000.000	24.278.390.555	(22.142.390.555)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	4.629.789.000	10.227.309.952	(5.597.520.952)
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	109.350	3.542.940.000	8.593.500.000	(5.050.560.000)
TỔNG CỘNG				<u>(32.790.471.507)</u>

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Greenteccons	97.560.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Quốc tế Việt Nam	72.363.021.815	107.932.796.000
Trần Quang Sáng	43.504.000.000	-
Golden Gadgetronics,WZH.	30.229.357.001	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất Động sản Thái Bình Dương	17.762.273.100	16.324.014.933
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất Động sản Dương Trần	11.593.333.333	35.593.333.333
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Seaholdings	-	47.091.464.000
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	544.688.006	1.091.539.335
Phải thu khách hàng khác	57.623.456.690	103.749.763.938
TỔNG CỘNG	<u>331.180.129.945</u>	<u>311.782.911.539</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	19.162.318.376	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Greenteccons	12.070.500.000	-
Công ty TNHH Quang Mạnh	4.581.818.182	4.581.818.182
Công ty TNHH Thương mại Bình Thạnh	-	23.283.876.525
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tạp phẩm Sài Gòn	-	6.580.000.000
Trả trước cho các bên khác	5.383.654.994	3.031.771.971
TỔNG CỘNG	41.198.291.552	37.477.466.678
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(706.426.000)	(706.426.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	40.491.865.552	36.771.040.678

6.3 Phải thu về cho vay

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 26)	7.557.440.000	12.000.000.000
Cho các cá nhân vay	-	278.287.942.763
Các khoản cho vay khác	-	620.862.171
	7.557.440.000	290.908.804.934
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Thông Đức	14.900.000.000	14.900.000.000
TỔNG CỘNG	22.457.440.000	305.808.804.934

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.4 Phải thu khác

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	388.636.681.377	87.035.361.953
Phải thu về cho mượn vốn	74.709.197.558	77.401.750.000
Lãi cho vay	60.954.777.520	55.743.445.981
Phải thu về cổ tức, doanh thu lợi nhuận được chia	42.592.915.733	26.637.290.605
Tạm ứng cho nhân viên	14.861.703.970	14.344.959.910
Phải thu về chi hộ chi phí Ban quản lý Chung cư Trường Thọ	4.438.623.780	4.438.623.780
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	3.321.707.737	3.352.370.079
Phải thu về chi hộ chi phí Ban quản lý Chung cư Phước Bình	2.856.434.323	2.856.434.323
Phải thu khác	28.640.638.838	20.941.211.486
	<u>621.012.680.836</u>	<u>292.751.448.117</u>
Dài hạn		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	351.733.827.547	287.953.466.328
TỔNG CỘNG	973.086.415.529	580.704.914.445
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(6.375.630.782)	(4.897.309.672)
GIÁ TRỊ THUẬN	966.710.784.747	575.807.604.773
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	210.742.439.483	108.580.092.082
<i>Phải thu các bên khác</i>	755.968.345.264	467.227.512.691

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.4 Phải thu khác (tiếp theo)

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

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/ sản phẩm	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Ngắn hạn					
Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Quốc tế Việt Nam	Hợp tác kinh doanh đầu tư chiến lược	Theo thỏa thuận	294.288.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tập phẩm Sài Gòn	Dự án nhà ở Tocontap	70%	66.682.273.332	76.068.953.908	
Công ty Cổ phần Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	Hợp tác kinh doanh	Theo thỏa thuận	20.000.000.000	-	
Công ty TNHH Thương mại Epco	Hợp tác kinh doanh nông sản	66,7%	2.959.811.645	6.259.811.645	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Khu nhà ở Bình An	12,5%	4.706.596.400	4.706.596.400	
			388.636.681.377	87.035.361.953	
Dài hạn					
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất Động sản Thái Bình Dương	Dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại Thị xã Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	65%	126.143.024.175	124.231.971.856	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tập phẩm Sài Gòn	Dự án nhà ở TDH Tocontap	70%	78.097.589.368	76.088.692.250	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Khu nhà ở và Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận 9	74,4%	48.785.169.936	68.520.177.131	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Đầu tư dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt Cao ốc Văn phòng Xanh tại Số 219 - 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Quận Bình Thạnh	Theo thỏa thuận	80.000.000.000	-	
		45%	18.708.044.068	19.112.625.091	
			351.733.827.547	287.953.466.328	
			740.370.508.924	374.988.828.281	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. HÀNG TỒN KHO

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản		
Dự án TDH Tocontap	151.822.019.517	2.776.346.363
Khu tái định cư 15,7 ha Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	69.719.935.648	35.536.808.663
Trung Tâm Thương mại Phước Long 1.778 m ² - Quận 9	39.062.499.980	-
Chung cư TDH Trường Thọ, Quận Thủ Đức	35.271.036.592	38.548.508.541
Dự án 39-41-43 Bến Chương Dương P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1	23.351.465.027	-
Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, Quận 2	21.327.221.127	21.427.637.318
Khu nhà ở Chợ đầu mối Nông Sản Thủ Đức, Quận Thủ Đức	12.970.245.985	12.936.929.305
Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9	10.336.774.397	15.784.020.398
Khu đất liên doanh 3,3 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	7.974.758.087	7.974.758.087
Khu đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội	4.747.034.976	21.552.105.755
Khu đất liên doanh 1,8 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	1.152.985.467	1.152.472.275
Dự án khu nhà ở Thủ Dầu 1 – Bình Dương	1.020.826.832	1.020.826.832
Khu 1,3 ha Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức	795.493.248	795.493.248
Chung cư cao cấp Hiệp Phú Quận 9	663.995.899	663.995.899
Chung cư Phước Bình (5 tầng), Quận 9	501.484.593	502.662.593
Dự án khu nhà ở 10 ha Hiệp Bình Chánh	215.040.000	-
	<u>380.932.817.375</u>	<u>160.672.565.277</u>
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	14.158.523.109	12.881.666.014
TỔNG CỘNG	<u>395.091.340.484</u>	<u>173.554.231.291</u>

Một số quyền sử dụng đất của các dự án trên đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 17*).

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 13.125.736.221 VND (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017: 578.340.128 VND). Các khoản chi phí lãi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá					VND
Số đầu năm	11.714.681.335	14.566.066.558	1.489.102.153	175.800.000	27.945.650.046
Mua mới trong năm	-	10.056.581.819	43.181.818	-	10.099.763.637
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(1.763.277.048)	-	-	-	(1.763.277.048)
Thanh lý	(2.855.857.188)	(4.075.063.357)	-	-	(6.930.920.545)
Số cuối năm	7.095.547.099	20.547.585.020	1.532.283.971	175.800.000	29.351.216.090
Trong đó:					
Đã hao mòn hết	588.676.734	599.598.621	1.401.638.517	122.800.000	2.712.713.872
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	(5.462.416.399)	(5.375.140.493)	(1.415.838.513)	(125.744.444)	(12.379.139.849)
Hao mòn trong năm	(495.723.072)	(3.301.500.839)	(38.750.512)	(17.666.664)	(3.853.641.087)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	1.444.114.984	-	-	-	1.444.114.984
Thanh lý	2.785.857.188	3.052.868.093	-	-	5.838.725.281
Số cuối năm	(1.728.167.299)	(5.623.773.240)	(1.454.589.025)	(143.411.108)	(8.949.940.672)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	6.252.264.936	9.190.926.065	73.263.640	50.055.556	15.566.510.197
Số cuối năm	5.367.379.800	14.923.811.780	77.694.946	32.388.892	20.401.275.418

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
Nguyên giá	
Số đầu năm	76.862.428.986
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	1.763.277.048
Thanh lý	<u>(1.763.277.048)</u>
Số cuối năm	<u>76.862.428.986</u>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	(15.554.768.466)
Khấu hao trong năm	(3.213.973.311)
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	(1.444.114.984)
Thanh lý	<u>1.444.114.984</u>
Số cuối năm	<u>(18.768.741.777)</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	<u>61.307.660.520</u>
Số cuối năm	<u>58.093.687.209</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 2018. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

Một phần bất động sản đầu tư của Công ty đã được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 17*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 11.1)	607.732.605.566	219.330.158.681
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 11.2)	175.525.122.300	644.347.569.185
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 11.3)	<u>201.275.372.220</u>	<u>106.275.372.220</u>
TỔNG CỘNG	984.533.100.086	969.953.100.086
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 11.4)	<u>(26.336.176.481)</u>	<u>(21.305.101.444)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>958.196.923.605</u>	<u>948.647.998.642</u>

11.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (*)	432.552.446.885	43	-	-
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	129.300.000.000	51	129.300.000.000	51
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	24.889.158.681	99,6	24.889.158.681	99,6
Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading	10.431.000.000	100	10.431.000.000	100
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	6.160.000.000	70	13.310.000.000	70
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	4.200.000.000	70	4.200.000.000	70
Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân	200.000.000	98	200.000.000	98
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức (**)	-	-	<u>37.000.000.000</u>	100
TỔNG CỘNG	607.732.605.566		219.330.158.681	
Dự phòng cho khoản đầu tư vào công ty con	<u>(6.321.058.313)</u>		<u>(7.754.455.182)</u>	
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>601.411.547.253</u>		<u>211.575.703.499</u>	

(*) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh ("FDC"). FDC là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 059081 do Trọng tài kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993 và các GCNĐKKD điều chỉnh và sau đó được thay thế bởi Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") Công ty cổ phần số 3600524089 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thành phố Hồ Chí Minh và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. FDC có trụ sở chính tọa lạc tại Số 28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của FDC là cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

11.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

11.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Tỷ lệ	
			Vốn đầu tư VND	%	Số đầu năm	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Bất động sản	Đang hoạt động	129.161.260.800	40	129.161.260.800	40
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú (*)	Bất động sản	Đang hoạt động	-	-	54.400.000.000	27
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Tài chính - Chứng khoán	Đang hoạt động	26.695.200.000	22,49	26.695.200.000	22,49
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Chợ đầu mối	Đang hoạt động	18.130.000.000	49	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Quảng cáo	Đang hoạt động	1.229.000.000	24,58	1.229.000.000	24,58
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	Bất động sản	Đang hoạt động	309.661.500	20	309.661.500	20
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Bất động sản	Đang hoạt động	-	-	432.552.446.885	43
TỔNG CỘNG			175.525.122.300		644.347.569.185	
Dự phòng các khoản đầu tư vào công ty liên kết			(19.825.389.113)		(13.360.917.208)	
GIÁ TRỊ THUẬN			155.699.733.187		630.986.651.977	

(*) Vào ngày 25 tháng 9 năm 2018, Công ty đã tiến hành chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú với giá chuyển nhượng là 63.504.000.000 VND theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 1893/NQ-HĐQT ngày 17 tháng 7 năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

11.3 Đầu tư tài chính dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Vốn đầu tư	Vốn đầu tư
	VND	VND
Công ty Cổ phần Phát triển Phong Phú – Deawon Thủ Đức	62.716.515.620	62.716.515.620
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị	95.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	32.279.856.600	32.279.856.600
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	10.269.000.000	10.269.000.000
Công ty Cổ phần Thông Đức	1.010.000.000	1.010.000.000
TỔNG CỘNG	201.275.372.220	106.275.372.220
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(189.729.054)	(189.729.054)
GIÁ TRỊ THUẦN	201.085.643.166	106.085.643.166

11.4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(21.305.101.444)	(25.043.508.437)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(6.584.972.398)	-
Trừ: Hoàn nhập trong năm	1.553.897.361	3.738.406.993
Số cuối năm	<u>(26.336.176.481)</u>	<u>(21.305.101.444)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Vốn chủ sở hữu VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng giảm giá VND
Công ty con				
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	100	17.379.147.486	24.889.158.681	(6.026.874.119)
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	100	5.865.815.806	6.160.000.000	(294.184.194)
Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân	98	200.000.000	200.000.000	-
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	22,49	48.700.753.257	135.000.000.000	(19.408.700.593)
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	24,58	812.311.479	1.229.000.000	(416.688.521)
Đầu tư tài chính dài hạn khác				
Công ty TNHH Phúc Thịnh Đức	5	10.223.887.283	10.269.000.000	(45.112.717)
Công ty Cổ phần Thông Đức	0.49	714.864.618	1.010.000.000	(144.616.337)
TỔNG CỘNG				<u>(26.336.176.481)</u>

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	137.859.576.250	90.033.091.400
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	15.773.030.211	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes	7.698.619.824	-
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	43.747.573.101	1.673.013.785
Phải trả người bán ngắn hạn khác	6.461.344.551	3.154.974.249
TỔNG CỘNG	<u>211.540.143.937</u>	<u>94.861.079.434</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Nguyễn Vĩnh Thọ	2.570.010.866	2.570.010.866
Bà Trần Thị Kim Nương	2.454.545.456	2.454.545.456
Ông Nguyễn Quang Tiên	2.090.531.226	2.090.531.226
Công ty TNHH Golden Gadgetronics	-	23.955.543.443
Các bên khác	171.561.962.511	41.991.076.497
TỔNG CỘNG	<u>178.677.050.059</u>	<u>73.061.707.488</u>

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập cá nhân	276.464.510	3.837.116.009	(3.828.239.337)	285.341.182
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	17.117.206.995	(11.395.701.649)	5.721.505.346
Thuế giá trị gia tăng	-	30.055.841.662	(30.055.841.662)	-
Các thuế khác	-	1.858.042.481	(1.858.042.481)	-
TỔNG CỘNG	<u>276.464.510</u>	<u>52.868.207.147</u>	<u>(47.137.825.129)</u>	<u>6.006.846.528</u>

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hạ tầng kỹ thuật khu Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Phí thu hộ tiền cho thuê ô vữa	4.318.114	15.359.842
TỔNG CỘNG	<u>12.592.905.845</u>	<u>12.603.947.573</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Thu hộ tiền bán đất dự án Tocontap	143.313.617.061	104.623.386.522
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	13.444.440.244	2.570.000.000
Phải trả cho các trái chủ	6.394.800.000	6.394.800.000
Phải trả lãi vay	3.491.088.118	3.076.154.842
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.682.875.877	2.682.875.877
Ban quản lý dự án chung cư TDH Trường Thọ	2.260.875.349	2.230.050.919
Ban quản lý dự án Chung cư TDH Phước Bình	1.957.119.046	1.920.902.671
Ban quản lý dự án chung cư TDH Phước Long	1.582.458.697	1.178.990.082
Phải trả cổ tức	1.330.641.000	1.330.641.000
Thu hộ khách hàng của dự án Phước Long Spring Town	984,988,521	21.370.455.716
Khác	1.481.796.252	4.449.436.797
	<u>178,924,700,165</u>	<u>151.827.694.426</u>
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà ở 6,5 ha Bình An, Quận 2	19.519.525.782	24.019.525.782
Nhận đặt cọc dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án chung cư TDH Bình Chiểu	6.622.033.700	-
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.039.260.343
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.322.067.434	3.085.817.669
Khác	485.591.556	1.012.541.556
	<u>37.988.478.815</u>	<u>36.157.145.350</u>
TỔNG CỘNG	<u>216,913,178,980</u>	<u>187.984.839.776</u>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	1,658,069,441	25.256.036.636
Các khoản phải trả khác	215.255.109.539	162.728.803.140

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	VND Số cuối năm
Ngắn hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh 17.1)	294.055.938.134	670.129.966.055	(517.772.519.080)	-	446.413.385.109
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 17.2)	103.363.181.332	-	(103.363.181.332)	141.660.486.955	141.660.486.955
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 17.3)	50.401.750.000	-	(30.000.000.000)	-	20.401.750.000
	447.820.869.466	670.129.966.055	(651.135.700.412)	141.660.486.955	608.475.622.064
Dài hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh 17.2)	182.662.160.189	199.025.838.080	(8.595.000.000)	(141.660.486.955)	231.432.511.314
	630.483.029.655	869.155.804.135	(659.730.700.412)	-	839.908.133.378
TỔNG CỘNG					

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VAY (tiếp theo)

17.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND	Tháng		%/ năm	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín	205.648.766.947	9	Từ ngày 27 tháng 3 năm 2019 đến ngày 26 tháng 6 năm 2019	Từ 8,3 đến 10	Quyền sử dụng đất 39.441,9 m ² tại dự án khu nhà ở Bình Chiểu, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Số 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và 10.858.766 cổ phiếu FDC
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	134.035.456.875	9	Từ ngày 6 tháng 8 năm 2019 đến ngày 27 tháng 9 năm 2019	Từ 8,3 đến 9,1	Quyền sử dụng đất 652 m ² tại Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức Thành phố Hồ Chí Minh; 5 tài sản gắn liền với đất: khu Thương mại Dịch vụ tại Lô A, Lô B, chung cư TDH - Trường Thọ, số 36A đường số 4, Khu Phố 5, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất 3.754,5 m ² tại Phường Bình Chiểu, Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; 12 thửa đất tại Phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà xưởng, văn phòng gắn liền với quyền sử dụng đất 2.021 m ² tại Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	93.081.792.170	9	Từ ngày 20 tháng 3 năm 2019 đến ngày 27 tháng 9 năm 2019	Từ 7,5 đến 8,7	Bất động sản tọa lạc tại thửa đất Số 60-50, 60-51, 60-64, 60-65, 60-66, 60-67, 60-68 60-69, 60-70, 60-71, 60-72, 60-73, Tờ bản đồ số 37, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; Bất động sản tọa lạc tại thửa đất Số 105-63, 105-101, tờ bản đồ Số 27, Phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; Bất động sản tọa lạc tại thửa đất Số 17-38, tờ bản đồ Số 31, phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 76, 77, 80, 81, 82 tờ bản đồ số 37, Bộ địa chính phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 102 tờ bản đồ số 37, Bộ địa chính phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn	13.647.369.117	9	Từ ngày 22 tháng 5 năm 2019 đến ngày 27 tháng 9 năm 2019	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, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 303,304,305,306, tờ bản đồ số 54, Bộ địa chính phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

TỔNG CỘNG

446.413.385.109

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VAY (tiếp theo)

17.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín	144.278.826.854	120	Từ ngày 15 tháng 3 năm 2019 đến ngày 15 tháng 12 năm 2024	Từ 11 đến 12,8	Quyền sử dụng đất 39.441,9 m ² tại dự án khu nhà ở Bình Chiểu, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Số 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình; 10.858.766 cổ phiếu FDC; Tài sản gắn liền với đất tại tầng 8, trung tâm thương mại văn phòng kết hợp căn hộ ở, Số 1, Đường Song Hành Xa Lộ Hà Nội, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	64.278.826.854				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	135.638.333.335	36	Từ ngày 15 tháng 1 năm 2019 đến ngày 26 tháng 12 năm 2022	Từ 11,5 đến 11,5	Bất động sản tọa lạc tại thửa đất Số 60-50, 60-51, 60-64, 60-65, 60-66, 60-67, 60-68 60-69, 60-70, 60-71, 60-72, 60-73, tờ bản đồ Số 37, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; Bất động sản tọa lạc tại thửa đất Số 105-63, 105-101, tờ bản đồ Số 27, Phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; Bất động sản tọa lạc tại thửa đất Số 17-38, tờ bản đồ Số 31, Phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	45.133.333.333				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hùng Vương	93.175.838.080	60	Từ ngày 15 tháng 1 năm 2019 đến ngày 12 tháng 7 năm 2021	Từ 10,6 đến 10,6	Quyền sử dụng đất 652 m ² tại Tam Bình, Quận Thủ Đức; và quyền sử dụng đất 3.754,5 m ² tại dự án khu tái định cư 15,7 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	32.248.326.768				
TỔNG CỘNG	373.092.998.269				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	141.660.486.955				
Vay dài hạn	231.432.511.314				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VAY (tiếp theo)

17.3 Khoản vay bên liên quan

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
	<i>VND</i>	<i>Tháng</i>		<i>%/năm</i>
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phong Phú Daewon	<u>20.401.750.000</u>	12	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Không

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Năm trước					
Số đầu năm	709.883.810.000	352.449.914.963	465.882.956.723	81.902.521.331	1.610.119.203.017
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	97.677.178.067	97.677.178.067
Cổ phiếu thưởng	106.465.460.000	(106.465.460.000)	-	-	-
Cổ tức công bố	-	-	-	(70.992.418.500)	(70.992.418.500)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(6.326.984.564)	(6.326.984.564)
Số cuối năm	<u>816.349.270.000</u>	<u>245.984.454.963</u>	<u>465.882.956.723</u>	<u>102.260.296.334</u>	<u>1.630.476.978.020</u>
Năm nay					
Số đầu năm	816.349.270.000	245.984.454.963	465.882.956.723	102.260.296.334	1.630.476.978.020
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	92.706.256.652	92.706.256.652
Cổ tức công bố	-	-	-	(81.648.654.500)	(81.648.654.500)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(13.424.804.929)	(13.424.804.929)
Khác	-	-	-	(138.000.000)	(138.000.000)
Số cuối năm	<u>816.349.270.000</u>	<u>245.984.454.963</u>	<u>465.882.956.723</u>	<u>99.755.093.557</u>	<u>1.627.971.775.243</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần		
Số đầu năm	816.349.270.000	709.883.810.000
Tăng trong năm	-	106.465.460.000
Số cuối năm	<u>816.349.270.000</u>	<u>816.349.270.000</u>

18.3 Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND trên một cổ phiếu

18.4 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	81.648.654.500	70.988.381.000
Cổ tức đã trả trong năm	-	(70.988.381.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. DOANH THU

19.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng doanh thu	1.950.813.150.222	1.390.311.157.119
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	1.565.365.212.058	880.899.143.698
<i>Doanh thu bán hàng hóa bất động sản</i>	319.958.963.817	444.159.221.361
<i>Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư</i>	28.703.940.246	12.403.960.567
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	36.586.446.101	40.205.215.473
<i>Doanh thu khác</i>	198.588.000	12.643.616.020
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(2.260.925.500)
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	-	(2.260.925.500)
DOANH THU THUẦN	1.950.813.150.222	1.388.050.231.619
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	1.565.365.212.058	880.899.143.698
<i>Doanh thu bán hàng hóa bất động sản</i>	319.958.963.817	441.898.295.861
<i>Doanh thu thuần từ kinh doanh bất động sản đầu tư</i>	28.703.940.246	12.403.960.567
<i>Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ</i>	36.586.446.101	40.205.215.473
<i>Doanh thu thuần khác</i>	198.588.000	12.643.616.020

19.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi thanh lý khoản đầu tư	70.090.300.000	16.183.904.900
Cổ tức, lợi nhuận được chia	31.345.562.101	34.304.450.634
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	8.121.534.249	25.693.442.663
Lợi nhuận hợp tác kinh doanh	2.519.884.268	5.901.134.997
TỔNG CỘNG	112.077.280.618	82.082.933.194

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.557.189.011.821	876.325.653.982
Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán	217.763.772.193	310.687.338.765
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	32.427.801.386	35.913.042.076
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	10.454.095.898	6.025.829.886
Giá vốn khác	189.119.746	12.164.431.672
TỔNG CỘNG	<u>1.818.023.801.044</u>	<u>1.241.116.296.381</u>

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	51.582.539.717	54.549.140.764
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư (hoàn nhập dự phòng)	7.303.719.937	(3.958.737.493)
TỔNG CỘNG	<u>58.886.259.654</u>	<u>50.590.403.271</u>

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lương	39.826.131.261	37.284.878.235
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.365.914.325	9.604.602.399
Chi phí dự phòng	1.478.321.110	3.482.588.675
Chi phí khấu hao	3.824.680.564	2.707.807.360
Chi phí khác	21.681.333.423	19.111.339.883
TỔNG CỘNG	<u>76.176.380.683</u>	<u>72.191.216.552</u>

23. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí mua hàng và dịch vụ mua ngoài	1.801.385.379.867	1.084.927.559.493
Chi phí nhân công	39.826.131.261	37.284.878.235
Chi phí dự phòng	5.630.695.859	3.482.588.675
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 8, 9 và 10)	5.623.499.414	5.989.787.584
Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng	1.683.310.103	1.511.276.064
Chi phí khác	29.363.882.420	106.955.659.028
TỔNG CỘNG	<u>1.883.512.898.924</u>	<u>1.240.151.749.079</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	5.684.211.532	15.598.579.205
Phạt vi phạm hợp đồng	4.774.406.796	15.542.210.569
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	907.804.736	-
Thu nhập khác	2.000.000	56.368.636
Chi phí khác	(2.531.788.284)	(1.984.864.171)
LỢI NHUẬN KHÁC	3.152.423.248	13.613.715.034

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

25.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>17.117.206.997</u>	<u>18.704.851.421</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	109.823.463.647	116.382.029.488
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty (20%)	21.964.692.729	23.276.405.898
<i>Khoản điều chỉnh giảm thuế</i>		
Chi phí không được trừ	1.421.626.688	1.243.614.005
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	1.045.721.645
Thu nhập cổ tức và lợi nhuận được chia	<u>(6.269.112.420)</u>	<u>(6.860.890.127)</u>
Chi phí thuế TNDN ước tính	17.117.206.997	18.704.851.421

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.2 Thuế TNDN hiện hành

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

25.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	VND
Công ty Cổ phần Thuduchouse Wood Trading	Công ty con	Mua hàng hóa Cho thuê văn phòng Góp vốn Phí dịch vụ quản lý	1.557.189.011.821 32.727.275 - -	32.727.276 3.600.000.000 7.975.940	- - -
Công ty Bách Phú Thịnh	Công ty con	Hợp tác đầu tư Thu hộ Lãi vay Góp vốn Trả nợ vay Vay	38.000.000.000 1.000.000.000 250.273.973 - 15.000.000.000 -	- - 175.000.000 29.070.000.000 15.000.000.000	- - - -
Công ty Cổ phần Phát triển Phong Phú - Deawon Thủ Đức	Bên liên quan	Trả nợ vay	-	4.598.250.000	-
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Hợp tác đầu tư Chuyển nhượng QSD Đất Phân chia lợi nhuận dự án Phước Long Cho mượn vốn Lãi cho vay Doanh thu bán sợi Mua sợi Cho vay ngắn hạn	103.546.660.569 39.062.499.980 9.687.554.471 5.000.000.000 506.944.445 - - -	- 7.602.235.020 239.583.333 101.220.673.462 42.564.338.740 7.500.000.000	- - - - -

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty 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 TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Hợp tác đầu tư Thu nhập cổ tức Cho thuê văn phòng Phí dịch vụ quản lý	40.000.000.000 20.425.943.630 1.266.887.640 117.661.081	21.239.455.812 1.266.887.640 184.525.322	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Phí quản lý Lãi vay Trả nợ vay Vay	2.420.465.719 172.083.334 15.000.000.000 14.000.000.000	2.209.961.715 436.430.555 19.000.000.000 34.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Công ty liên kết	Lãi cho vay Mua nguyên liệu và phân chia chi phí hợp tác kinh doanh Doanh thu chia từ kinh doanh nguyên liệu và phụ liệu dệt may	699.166.666 - -	709.722.222 58.656.334.722 22.930.887.132	-
Công ty TNHH Sản xuất Thiên Ý	Bên liên quan	Cho vay Cho mượn vốn Lãi vay	31.200.000.000 24.557.440.000 70.577.202	- - -	-
Công ty Cổ phần Ngoại Thương và Phát triển Đầu tư	Công ty con	Mượn vốn	10.600.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Thông Đức	Bên liên quan	Lãi cho vay Chi phí thuế Chi phí tiếp khách, công tác	1.713.500.000 - 62.278.182	1.963.902.778 45.597.273	-

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	Năm nay	Năm trước
Lương và các thu nhập khác	<u>12.377.507.250</u>	<u>11.132.347.182</u>

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 TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức Công ty liên kết	Bên liên quan	Doanh thu cho thuê	252.568.040	677.761.640
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Dịch vụ môi giới dự án Phước Long Spring Town	292.119.966	292.119.966
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Cho thuê mặt bằng	-	40.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Cho thuê mặt bằng	-	81.657.729
TỔNG CỘNG			<u>544.688.006</u>	<u>1.091.539.335</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các khoản phải thu với các bên liên quan vào ngày kết thúc 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					
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Cho mượn và cổ tức phải thu	31.435.280.985	25.063.270.818	
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Thu chi hộ	10.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Ngoại Thương và Đầu tư phát triển	Công ty con	Cho mượn và cổ tức phải thu	10.213.000.000	3.054.287.244	
Công ty Cổ phần Thông Đức	Bên liên quan	Cho mượn vốn	1.500.000.000	-	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Lãi vay	9.614.468.000	8.200.968.000	
Công ty TNHH Sản xuất Bao Bì Thiên Ý	Công ty con	Phải thu từ lãi tiền vay và góp vốn vào Công ty Phát Triển Nhà Phong Phú - Daewon Thủ Đức	3.379.444.445	3.383.611.111	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Công ty liên kết	Lợi nhuận được chia	9.687.554.471	-	
		Cho mượn vốn	5.000.000.000	-	
		Lãi vay	70.577.202	357.777.778	
		Lãi vay	-	-	
			80.900.325.103	40.059.914.951	
TỔNG CỘNG					
Phải thu dài hạn khác					
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Góp vốn và doanh thu phải thu từ đầu tư dự án Phước Long Spring Town	48.785.169.936	68.520.177.131	
		Góp vốn đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương Dương	80.000.000.000	-	
			128.785.169.936	68.520.177.131	
Cho vay ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Công ty liên kết	Cho vay ngắn hạn	-	7.000.000.000	
Công ty TNHH Sản xuất Bao Bì Thiên Ý	Công ty con	Cho vay ngắn hạn	2.557.440.000	-	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Cho vay ngắn hạn	5.000.000.000	5.000.000.000	
			7.557.440.000	12.000.000.000	
TỔNG CỘNG					

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải thu về cho vay dài hạn Công ty TNHH Thông Đức	Bên liên quan	Phải thu về cho vay dài hạn	14.900.000.000	14.900.000.000	14.900.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Phải trả Quyền sử dụng đất	26.720.214.238	-	-
Công ty Cổ phần Thuduchouse Wood Trading	Công ty con	Mua hàng	16.567.217.046	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	353.010.338	1.412.041.350	1.412.041.350
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	36.411.479	36.000.000	36.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	70.000.000	224.252.435	224.252.435
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	Mua hàng	720.000	720.000	720.000
TỔNG CỘNG			43.747.573.101	1.673.013.785	1.673.013.785
Phải trả ngắn hạn khác					
Công Ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	Tạm mượn vốn	548.747.500	548.747.500	548.747.500
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Tiền thu hộ	984.988.521	21.370.455.716	21.370.455.716
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Công ty con	Đầu tư dự án và lãi vay	-	3.125.000.000	3.125.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Lãi vay	-	87.500.000	87.500.000
TỔNG CỘNG			1.533.736.021	25.131.703.216	25.131.703.216
Phải trả dài hạn khác					
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Ký quỹ	97.433.420	97.433.420	97.433.420
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Ký quỹ	13.700.000	13.700.000	13.700.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Ký quỹ	13.200.000	13.200.000	13.200.000
TỔNG CỘNG			124.333.420	124.333.420	124.333.420

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

27.1 Cam kết thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	2.903.713.586	2.903.713.586
Từ 1 đến 5 năm	11.614.854.344	11.614.854.344
Trên 5 năm	92.268.125.453	95.181.771.439
TỔNG CỘNG	<u>106.786.693.383</u>	<u>109.700.339.369</u>

27.2 Cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có khoản cam kết góp vốn như sau:

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

28. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản giữ hộ	<u>22.737.627.000</u>	<u>22.737.627.000</u>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ - USD	<u>165,25</u>	<u>65.138</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM


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



Lê Ngọc Châu
Người lập



Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 3 năm 2019