

# **Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 63

# 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 sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở, môi giới bất động sản và mua bán hàng hóa.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch	
Ông 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") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 61121099/20341773-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn"), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 63, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

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

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



Hàng 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 27 tháng 3 năm 2019

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.114.338.130.565</b>	<b>1.565.797.595.455</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>185.078.396.064</b>	<b>95.960.508.174</b>
111	1. Tiền		112.578.396.064	65.770.480.305
112	2. Các khoản tương đương tiền		72.500.000.000	30.190.027.869
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>28.246.749.000</b>	<b>29.819.393.900</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	54.837.220.507	54.837.220.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.2	(32.790.471.507)	(30.517.826.607)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.3	6.200.000.000	5.500.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.058.834.319.883</b>	<b>972.607.385.879</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	367.587.112.872	321.089.305.748
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	51.552.889.465	49.539.180.495
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7.3	6.000.000.000	330.908.804.934
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7.4	654.154.373.762	277.131.999.589
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 7.2, 7.4	(20.460.056.216)	(6.061.904.887)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>695.834.997.426</b>	<b>401.836.964.349</b>
141	1. Hàng tồn kho		695.834.997.426	401.836.964.349
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>146.343.668.192</b>	<b>65.573.343.153</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	34.163.991.967	561.498.586
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		81.330.715.552	60.101.532.996
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		30.848.960.673	4.910.311.571

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

VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.447.202.611.108</b>	<b>1.307.518.113.716</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>362.182.917.616</b>	<b>324.212.478.328</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	864.055.889	677.762.000
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	7.3	-	14.900.000.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	7.4	361.318.861.727	308.634.716.328
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>505.333.616.016</b>	<b>94.115.217.110</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	325.640.388.678	30.530.584.413
222	Nguyên giá		481.946.018.521	60.721.878.765
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(156.305.629.843)	(30.191.294.352)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	10	63.547.181.939	-
225	Nguyên giá		76.919.719.342	-
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(13.372.537.403)	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	11	116.146.045.399	63.584.632.697
228	Nguyên giá		133.375.285.512	77.986.953.241
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(17.229.240.113)	(14.402.320.544)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>61.310.118.771</b>	<b>61.307.660.520</b>
231	1. Nguyên giá		102.863.796.583	76.862.428.986
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(41.553.677.812)	(15.554.768.466)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.091.519.143.157</b>	<b>6.115.689.142</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	1.091.424.254.520	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	94.888.637	6.115.689.142
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>392.610.066.254</b>	<b>800.157.807.721</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		202.846.475.802	694.122.425.301
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		190.446.372.220	106.275.372.220
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(682.781.768)	(239.989.800)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>34.246.749.294</b>	<b>21.609.260.895</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	22.736.215.605	21.245.288.056
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	2.582.079.131	-
269	3. Lợi thế thương mại	16	8.928.454.558	363.972.839
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.561.540.741.673</b>	<b>2.873.315.709.171</b>





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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.085.262.246.586</b>	<b>1.037.966.982.714</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.638.098.829.004</b>	<b>814.639.151.419</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	283.368.300.391	99.565.454.611
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	287.767.220.246	74.508.015.442
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	9.386.021.807	6.875.438.134
314	4. Phải trả người lao động		1.153.309.201	15.383.558.676
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	15.832.431.181	12.878.880.906
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		184.625.000	184.625.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	251.592.407.688	154.522.242.075
320	8. Vay ngắn hạn	22	712.046.091.553	432.820.869.466
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	59.931.383.515	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		16.837.038.422	17.900.067.109
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>447.163.417.582</b>	<b>223.327.831.295</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn	17	1.413.330.360	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	38.853.068.961	36.316.511.930
338	3. Vay dài hạn	22	243.792.422.259	182.662.160.189
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	162.021.654.460	3.479.056.884
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.082.941.542	870.102.292
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.476.278.495.087</b>	<b>1.835.348.726.457</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24.1</b>	<b>2.476.278.495.087</b>	<b>1.835.348.726.457</b>
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		490.547.912.180	487.791.240.058
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		165.510.092.265	153.146.444.465
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		23.796.864.794	22.146.247.084
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		141.713.227.471	131.000.197.381
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		757.886.765.679	132.077.316.971
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.561.540.741.673</b>	<b>2.873.315.709.171</b>

  
Lê Ngọc Châu  
Người lập

  
Quan Minh Tuấn  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Vũ Bảo Hoàng  
Tổng Giám đốc



Ngày 27 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
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	25.1	2.400.179.718.401	1.842.578.062.545
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	114.690.248	2.560.003.796
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	2.400.065.028.153	1.840.018.058.749
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	2.210.222.137.707	1.601.292.542.337
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		189.842.890.446	238.725.516.412
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	81.985.237.636	66.344.051.209
22	7. Chi phí tài chính	27	86.763.150.744	54.153.810.264
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		59.219.923.092	54.374.140.764
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	14.1	12.191.757.156	9.532.703.424
25	9. Chi phí bán hàng	28	21.838.615.817	3.934.813.166
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	114.922.457.798	110.219.465.211
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		60.495.660.879	146.294.182.404
31	12. Thu nhập khác	29	58.912.280.709	16.463.606.785
32	13. Chi phí khác	29	4.280.845.202	1.670.787.951
40	14. Lợi nhuận khác	29	54.631.435.507	14.792.818.834
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		115.127.096.386	161.087.001.238
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	21.247.481.846	31.133.351.462
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	(943.295.029)	731.684.761
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		92.936.319.511	130.685.334.537
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		115.424.589.368	131.000.197.381
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(22.488.269.857)	(314.862.844)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.5	1.273	1.253
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.5	1.273	1.253

Lê Ngọc Châu  
Người lập

Quan Minh Tuấn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2019

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>115.127.096.386</b>	<b>161.087.001.238</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	9, 10, 11, 12, 16	28.136.654.502	8.824.091.741
03	Trích lập dự phòng		10.869.434.802	3.719.473.640
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(1.034.970.832)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(180.339.854.140)	(76.090.178.455)
06	Chi phí lãi vay	27	59.219.923.092	54.374.140.764
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>31.978.283.810</b>	<b>151.914.528.928</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(239.905.389.624)	(160.921.542.338)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(256.098.965.082)	69.309.578.600
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		336.822.398.208	(43.341.070.517)
12	Tăng chi phí trả trước		(35.499.888.127)	(5.761.959.636)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	31.867.800.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(58.700.567.018)	(53.970.610.239)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(14.399.245.688)	(33.507.211.476)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(27.894.096.332)	(13.887.984.798)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(263.697.469.853)</b>	<b>(58.298.471.476)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(34.072.035.508)	(19.692.571.187)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản dài hạn		9.379.090.909	3.799.853.111
23	Tiền chi cho vay		(61.800.000.000)	(54.829.711.113)
24	Tiền thu hồi từ cho vay		504.608.804.934	33.889.654.171
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(315.547.155.634)	(38.506.313.600)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		86.885.986.103	936.435.119
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		14.460.700.686	54.637.169.560
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>203.915.391.490</b>	<b>(19.765.483.939)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	27.930.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	22	1.056.147.442.981	534.006.799.518
34	Chi trả nợ gốc vay	22	(825.598.822.228)	(488.982.782.446)
36	Cổ tức đã trả		(81.648.654.500)	(71.016.254.248)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>148.899.966.253</b>	<b>1.937.762.824</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>89.117.887.890</b>	<b>(76.126.192.591)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>95.960.508.174</b>	<b>172.086.700.765</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>185.078.396.064</b>	<b>95.960.508.174</b>



Lê Ngọc Châu  
Người lập



Quan Minh Tuấn  
Kế toán trưởng



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
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 Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("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 sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở, môi giới bất động sản và mua bán hàng hóa.

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

Số lượng công nhân viên của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 592 (31 tháng 12 năm 2017: 768).

### **Cơ cấu tổ chức**

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

#### *Công ty TNHH Bách Phú Thịnh ("BPT")*

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn sở hữu 51% vốn chủ sở hữu của BPT.

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

FDC 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 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn sở hữu 43% vốn chủ sở hữu của FDC và nắm quyền kiểm soát FDC.

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

DAB hiện là một công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0304029762 do 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 tọa lạc tại số 4, Đường số 4, Khu phố 5, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của DAB là sản xuất, mua bán nước đá tinh khiết.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn sở hữu 100% vốn thực góp của các chủ sở hữu của DAB.

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

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

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn sở hữu 70% vốn thực góp của các chủ sở hữu của TBTD.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn sở hữu 100% vốn thực góp của các chủ sở hữu của HTD.

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

TDW hiện là một 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 tọa lạc tại số 3-5 Đường Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của TDW là bán buôn vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn sở hữu 100% vốn thực góp của các chủ sở hữu của TDW.

*Công ty Cổ phần Lộc Phú Nhân ("LPN")*

LPN hiện là một 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 tọa lạc tại Số 3-5 Đường Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của LPN là kinh doanh bất động sản.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn sở hữu 100% vốn thực góp của các chủ sở hữu của LPN.

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

PTD hiện là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0308764431 Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 5 năm 2009 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. PTD có trụ sở chính tọa lạc tại số 740 A Quốc lộ 52, Phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của PTD là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn sở hữu 100% vốn thực góp của các chủ sở hữu của PTD.

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

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

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn sở hữu 100% vốn thực góp của các chủ sở hữu của BK.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn sở hữu 99% vốn chủ sở hữu của TY.

*Công ty TNHH Thông Đức ("Thông Đức")*

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của Thông Đức.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty ("công ty mẹ") và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.2 Các khoản phải thu**

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

#### 3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

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

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

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

#### 3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

#### 3.9 *Thuê tài sản*

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

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

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

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

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

**3.10 Chi phí đi vay**

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

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

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

**3.11 Chi phí trả trước**

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

**3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

**3.13 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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

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

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

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

#### 3.14 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

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

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

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

Dự phòng 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 ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.16 Các khoản dự phòng

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

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

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

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

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

#### 3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá 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 hợp nhất.

#### 3.18 Phân chia lợi nhuận

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

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

##### *Quỹ đầu tư phát triển*

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

##### *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

##### *Cổ tức*

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

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

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

**3.19 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán bất động sản*

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu cho thuê*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.20 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

**3.20 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

**3.21 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.22 Thông tin theo bộ phận**

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

**3.23 Các bên liên quan**

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

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

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYÊN NHƯỢNG VỐN GÓP**

**4.1 *Nắm quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh ("FDC")***

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

Giá trị hợp lý tạm tính của các tài sản và nợ phải trả xác định được của Nhóm Công ty FDC vào ngày hợp nhất kinh doanh được trình bày như sau:

	<i>VND</i> <i>Giá trị hợp lý tạm tính</i> <i>được xác định tại</i> <i>ngày mua</i>
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.414.519.475
Các khoản phải thu	322.984.827.174
Hàng tồn kho	22.236.252.940
Tài sản cố định và bất động sản đầu tư	195.562.444.973
Tài sản dở dang dài hạn	1.075.358.069.183
Tài sản khác	10.819.775.508
	<b>1.646.375.889.253</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán	93.446.252.697
Vay và nợ thuê tài chính	120.629.358.933
Dự phòng phải trả	57.092.349.041
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	142.291.974.680
Phải trả khác	96.362.962.592
	<b>509.822.897.943</b>
	<b>10.495.324.377</b>
<b>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</b>	<b>1.126.057.666.933</b>
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý</b>	<b>(641.828.962.625)</b>
Phần tài sản thuần thuộc các cổ đông không kiểm soát	
<b>Phần tài sản thuần tăng thêm thuộc sở hữu công ty mẹ</b>	<b>484.228.704.308</b>
<b>Thu nhập từ giao dịch giá rẻ (Thuyết minh số 29)</b>	<b>(52.510.829.005)</b>
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b>431.717.875.303</b>

Tài sản thuần tại ngày 19 tháng 4 năm 2018 được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên ước tính tạm thời về giá trị hợp lý do Tập đoàn đang làm việc với đơn vị tư vấn độc lập định giá về giá trị của tài sản của Nhóm Công ty FDC. Việc định giá này vẫn chưa hoàn thành vào ngày báo cáo tài chính hợp nhất được phê duyệt phát hành.

Kể từ ngày hợp nhất, Nhóm Công ty FDC đã đóng góp vào doanh thu thuần và lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn với số tiền lần lượt là 313.684.081.500 VND và (35.007.417.576) VND.



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

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG VỐN GÓP (tiếp theo)**

**4.2 Năm quyền kiểm soát công ty TNHH Thông Đức ("Thông Đức")**

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

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Thông Đức vào ngày hợp nhất kinh doanh được trình bày như sau:

	VND
	<i>Giá trị hợp lý tạm tính được xác định tại ngày mua</i>
<b>Tài sản</b>	
Tiền và tương đương tiền	2.752.844.366
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.360.193.073
Hàng tồn kho	323.047.407
Tài sản ngắn hạn khác	220.462.500
Tài sản cố định hữu hình	195.529.236.308
Tài sản cố định vô hình	46.004.355.788
Tài sản dài hạn khác	1.294.253.622
	<b><u>247.484.393.064</u></b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ ngắn hạn	12.311.498.688
Vay ngắn hạn	14.900.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	12.703.455.001
	<b><u>39.914.953.689</u></b>
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý</b>	<b><u>207.569.439.375</u></b>
<i>Trong đó</i>	
<i>Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý thuộc công ty mẹ</i>	<i>89.343.369.486</i>
<i>Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý thuộc cổ đông không kiểm soát</i>	<i><u>118.226.069.889</u></i>
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất	<u>16.740.560.625</u>
<i>Trong đó</i>	
<i>Lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất thuộc công ty mẹ (Thuyết minh số 16)</i>	<i>7.685.630.514</i>
<i>Lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất thuộc cổ đông không kiểm soát</i>	<i><u>9.054.930.111</u></i>
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b><u>224.310.000.000</u></b>

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

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG VỐN GÓP (tiếp theo)**

**4.3 Chuyển nhượng một phần quyền sở hữu trong Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức ("CTD") và mất quyền kiểm soát**

Tập đoàn đã chuyển nhượng 51% quyền sở hữu tại CTD với giá chuyển nhượng là 65.856.300.000 VND theo Quyết định Hội đồng Quản trị số 400/QĐ-HĐQT-2018 ngày 7 tháng 3 năm 2018. CTD đã chính thức trở thành công ty liên kết của Tập đoàn kể từ ngày này. Theo đó, số tiền lãi 30.556.746.483 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 25.2).

Vào ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang tiến hành xem xét và tìm kiếm các đối tác nhằm tiếp tục thực hiện thoái vốn tại CTD.

**4.4 Chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu trong Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng Đất Phúc ("Đất Phúc")**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 100% phần vốn góp trong Đất Phúc cho Công ty TNHH Doanh Bảo An với tổng giá bán là 40.618.277.699 VND. Theo đó, số tiền lỗ là 24.262.804.942 VND phát sinh từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 27).

**4.5 Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú**

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. Theo đó, số tiền lãi 7.243.654.230 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 25.2).

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.989.504.477	1.014.127.602
Tiền gửi ngân hàng	110.588.891.587	64.756.352.703
Các khoản tương đương tiền (*)	72.500.000.000	30.190.027.869
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>185.078.396.064</b>	<b>95.960.508.174</b>

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

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

**6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**6.1 Chứng khoán kinh doanh**

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Cổ phiếu niêm yết	43.137.220.507	43.137.220.507
Cổ phiếu chưa niêm yết	11.700.000.000	11.700.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.837.220.507</b>	<b>54.837.220.507</b>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(32.790.471.507)	(30.517.826.607)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>22.046.749.000</b>	<b>24.319.393.900</b>

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
<b>Cổ phiếu niêm yết</b>				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.400.000	24.278.390.555	2.400.000	24.278.390.555
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	10.227.309.952	156.942	10.227.309.952
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	109.350	8.593.500.000	109.350	8.593.500.000
Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín	5.964	38.020.000	5.964	38.020.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>43.137.220.507</b>		<b>43.137.220.507</b>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(32.790.471.507)		(30.517.826.607)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		<b>10.346.749.000</b>		<b>12.619.393.900</b>
<b>Cổ phiếu chưa niêm yết</b>				
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
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>11.700.000.000</b>		<b>11.700.000.000</b>

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

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

**6.2 Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh**

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

	Năm nay	VND 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>

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

Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Giá trị thị trường VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng giảm giá VND
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.400.000	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)
<b>TỔNG CỘNG</b>				<u><b>(32.790.471.507)</b></u>

**6.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn trên ba tháng và hưởng lãi suất có thể áp dụng.

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

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU**

**7.1 Phải thu của khách hàng**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Ngắn hạn</b>		
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	-
Công ty TNHH Golden Gadgetronics	30.229.357.001	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	17.762.273.100	-
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 31)	880.827.986	332.119.966
Phải thu khách hàng khác	93.694.299.637	130.139.592.449
	<u>367.587.112.872</u>	<u>321.089.305.748</u>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu khách hàng khác	864.055.889	677.762.000
	<u>368.451.168.761</u>	<u>321.767.067.748</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>		
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(6.615.379.828)	-
	<u>361.835.788.933</u>	<u>321.767.067.748</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Cộng: Tăng từ hợp nhất công ty con	(6.615.379.828)	-
Số cuối năm	<u>(6.615.379.828)</u>	<u>-</u>

**7.2 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 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	20.320.071.089	19.675.303.970
	<u>51.552.889.465</u>	<u>49.539.180.495</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>		
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(706.426.000)	(706.426.000)
	<u>50.846.463.465</u>	<u>48.832.754.495</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		

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

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU** (tiếp theo)

**7.3 Phải thu về cho vay**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 31)	5.000.000.000	12.000.000.000
Cho các cá nhân vay (*)	1.000.000.000	318.287.942.763
Các khoản cho vay khác	-	620.862.171
	<u>6.000.000.000</u>	<u>330.908.804.934</u>
<b>Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Thông Đức	-	14.900.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>6.000.000.000</b></u>	<u><b>345.808.804.934</b></u>

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

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

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

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU** (tiếp theo)

**7.4 Các khoản phải thu khác**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	416.837.180.377	87.035.361.953
Phải thu về cho mượn vốn	62.996.197.558	74.401.750.000
Lãi cho vay	57.516.772.776	60.758.517.485
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	42.592.915.733	1.519.732.543
Tạm ứng cho nhân viên	15.769.003.699	14.715.294.590
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	2.856.434.323	3.352.370.079
Phải thu về chi hộ Chi phí ban quản lý chung cư Phước Bình	4.438.623.780	2.856.434.323
Phải thu khác	46.708.621.736	28.053.914.836
	<u>654.154.373.762</u>	<u>277.131.999.589</u>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	352.883.827.547	304.629.716.328
Ký quỹ dài hạn	4.498.599.061	4.000.000.000
Phải thu khác	3.936.435.119	5.000.000
	<u>361.318.861.727</u>	<u>308.634.716.328</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.015.473.235.489</b>	<b>585.766.715.917</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(13.138.250.388)</u>	<u>(5.355.478.887)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.002.334.985.101</b>	<b>580.411.237.030</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	191.785.884.956	80.462.534.020
Phải thu các bên khác	823.687.350.533	505.304.181.897

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(5.355.478.887)	(2.121.146.997)
Cộng: Tăng từ hợp nhất công ty con	(4.627.072.222)	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(3.155.699.279)	(3.234.331.890)
Số cuối năm	<u>(13.138.250.388)</u>	<u>(5.355.478.887)</u>

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

### 7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

#### 7.4. Các khoản phải thu khác (tiếp theo)

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

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/sản phẩm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Quốc tế Việt Nam	Hợp tác kinh doanh đầu tư chiến lược	Theo thỏa thuận	318.849.249.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tạp 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 đồng hợp tác đầu tư	Theo thỏa thuận	20.000.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý Và Phát triển Nhà Quận 2	Hợp đồng hợp tác đầu tư	Theo thỏa thuận	3.639.250.000	-
Công ty TNHH Thương Mại Epco	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
			<u>416.837.180.377</u>	<u>87.035.361.953</u>
<b>Dài hạn</b>				
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 Tạp phẩm Sài Gòn	Dự án nhà ở TDH Tocontap	70%	78.097.589.368	76.088.692.250
Công ty Cổ phần Dịch vụ Liên Phường	Khu nhà ở và Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận 9	74,4%	48.785.169.936	68.520.177.131
	Dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt			
	Góp vốn Hợp đồng Hợp tác Đầu tư	Theo thỏa thuận	80.000.000.000	
	Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 - 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh	Theo thỏa thuận	1.150.000.000	
		45%	18.708.044.068	19.112.625.091
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Các lĩnh vực mà Công ty Cổ phần Bất động sản Dệt may Liên Phường đang đầu tư	69,2%	-	10.676.250.000
Công ty TNHH Kim Sơn	Trồng trọt và tiêu thụ sản phẩm được làm ra từ cây bắp	50%	-	6.000.000.000
			<u>352.883.827.547</u>	<u>304.629.716.328</u>
			<u><b>769.721.007.924</b></u>	<u><b>391.665.078.281</b></u>

**TỔNG CỘNG**



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

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	681.480.583.453	396.277.068.400
Thành phẩm	5.575.829.384	-
Công cụ dụng cụ tồn kho	5.455.992.755	-
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	3.169.419.300	35.249.079
Hàng hóa bất động sản	-	5.503.131.081
Hàng hóa	153.172.534	21.515.789
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>695.834.997.426</b>	<b>401.836.964.349</b>

(\*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản</b>		
Dự án khu phức hợp Centrum Wealth, Quận 9	268.279.958.497	222.722.837.109
Dự án TDH Tocontap	151.822.019.517	2.776.346.363
Khu tái định cư 15,7 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	69.719.935.648	35.536.808.663
Trung Tâm Thương mại Phước Long 1.778 m <sup>2</sup> - 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
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	7.316.818.062	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 đất 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 5 tầng Phước Bình, Quận 9	501.484.593	502.662.593
Dự án khu nhà ở 10 ha Hiệp Bình Chánh	215.040.000	-
Dự án khác	15.539.501.386	-
	<b>667.322.060.344</b>	<b>383.395.402.386</b>
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	14.158.523.109	12.881.666.014
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>681.480.583.453</b>	<b>396.277.068.400</b>

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

**Chi phí lãi vay vốn hóa**

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 13.125.736.221 VND (cho 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 Tập đoàn.

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

### 9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyên	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						VND
Số đầu năm	27.204.277.258	9.036.716.248	19.688.316.726	4.106.768.533	685.800.000	60.721.878.765
Tăng từ hợp nhất công ty con	282.869.098.411	152.570.699.620	1.195.163.636	1.957.319.492	-	438.592.281.159
Mua mới trong năm	409.090.909	4.467.610.329	10.056.581.819	115.627.273	-	15.048.910.330
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(1.763.277.048)	-	-	-	-	(1.763.277.048)
Thanh lý	(3.083.129.916)	(45.454.546)	(4.111.017.957)	(80.036.560)	-	(7.319.638.979)
Giảm do thanh lý công ty con	(10.631.784.025)	(6.653.072.638)	(2.602.004.180)	(3.447.274.863)	-	(23.334.135.706)
Số cuối năm	295.004.275.589	159.376.499.013	24.227.040.044	2.652.403.875	685.800.000	481.946.018.521
<b>Trong đó:</b>						
Đã hao mòn hết	(8.458.681.047)	(5.659.580.401)	(2.331.305.157)	(3.142.230.308)	(632.800.000)	(20.224.596.913)
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>						
Số đầu năm	(11.365.658.001)	(7.683.845.471)	(8.015.314.901)	(2.490.731.535)	(635.744.444)	(30.191.294.352)
Tăng từ hợp nhất công ty con	(49.894.080.437)	(74.948.825.578)	(342.972.036)	(1.809.088.449)	-	(126.994.966.500)
Khấu hao trong năm	(5.632.920.914)	(8.688.583.846)	(3.724.841.308)	(344.380.945)	(17.666.664)	(18.408.393.677)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	1.444.114.984	-	-	-	-	1.444.114.984
Thanh lý	3.013.129.916	45.454.546	3.088.822.692	80.036.560	-	6.227.443.714
Giảm do thanh lý công ty con	2.035.490.985	5.382.307.187	2.151.326.259	2.048.341.557	-	11.617.465.988
Số cuối năm	(60.399.923.467)	(85.893.493.162)	(6.842.979.294)	(2.515.822.812)	(653.411.108)	(156.305.629.843)
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	15.838.619.257	1.352.870.777	11.673.001.825	1.616.036.998	50.055.556	30.530.584.413
Số cuối năm	234.604.352.122	73.483.005.851	17.384.060.750	136.581.063	32.388.892	325.640.388.678

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 92,5 tỷ VND và một phần tài sản 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 22).

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

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

	VND
	<i>Máy móc và thiết bị</i>
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	-
Tăng từ hợp nhất công ty con	<u>76.919.719.342</u>
Số cuối năm	<u>76.919.719.342</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số đầu năm	-
Tăng từ hợp nhất công ty con	<u>(8.288.762.850)</u>
Hao mòn trong năm	<u>(5.083.774.553)</u>
Số cuối năm	<u>(13.372.537.403)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	-
Số cuối năm	<u>63.547.181.939</u>

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

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Phần mềm máy tính	Quyền sử dụng đất	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	13.903.011.259	64.083.941.982	77.986.953.241
Mua mới trong năm	42.452.850	-	42.452.850
Tăng từ hợp nhất công ty con	1.914.331.613	54.241.978.602	56.156.310.215
Giảm do thanh lý công ty con	<u>(810.430.794)</u>	-	<u>(810.430.794)</u>
Số cuối năm	<u>15.049.364.928</u>	<u>118.325.920.584</u>	<u>133.375.285.512</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	<i>(13.716.656.315)</i>	-	<i>(13.716.656.315)</i>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số đầu năm	(13.748.173.381)	(654.147.163)	(14.402.320.544)
Tăng từ hợp nhất công ty con	(1.591.872.921)	(1.117.320.810)	(2.709.193.731)
Hao mòn trong năm	(130.797.292)	(488.501.917)	(619.299.209)
Giảm do thanh lý công ty con	<u>501.573.371</u>	-	<u>501.573.371</u>
Số cuối năm	<u>(14.969.270.223)</u>	<u>(2.259.969.890)</u>	<u>(17.229.240.113)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	<u>154.837.878</u>	<u>63.429.794.819</u>	<u>63.584.632.697</u>
Số cuối năm	<u>80.094.705</u>	<u>116.065.950.694</u>	<u>116.146.045.399</u>

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

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

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND

Nhà cửa và  
vật kiến trúc

**Nguyên giá**

Số đầu năm	76.862.428.986
Tăng từ hợp nhất công ty con	26.001.367.597
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	1.763.277.048
Thanh lý	<u>(1.763.277.048)</u>
Số cuối năm	<u>102.863.796.583</u>

**Giá trị hao mòn lũy kế**

Số đầu năm	(15.554.768.466)
Tăng từ hợp nhất công ty con	(22.580.718.163)
Hao mòn trong năm	(3.418.191.183)
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	(1.444.114.984)
Thanh lý	<u>1.444.114.984</u>
Số cuối năm	<u>(41.553.677.812)</u>

**Giá trị còn lại**

Số đầu năm	<u>61.307.660.520</u>
Số cuối năm	<u>61.310.118.771</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 tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

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

**13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

**13.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

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

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

Ngày 28 tháng 2 năm 2002, Tập đoàn ký một Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn để thực hiện dự án này nhưng không thành lập một pháp nhân mới. Tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50%.

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

**13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)**

**13.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (tiếp theo)**

(\*\*) Dự án xây dựng khu chung cư Phúc Thịnh Đức với diện tích 14,68 ha tại khu phố 2, phường Phước Long A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh do Tập đoàn làm chủ đầu tư.

Chi phí của dự án này chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền là 102.760.000.000 VND, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất với số tiền là 85.495.006.270 VND và các chi phí tư vấn thiết kế khác cho dự án.

(\*\*\*) Dự án xây dựng khu dân cư trên 136,9 ha đất Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Xây dựng và Kinh Doanh Nhà Phú Nhuận ("NPN") làm chủ đầu tư cùng với 14 đơn vị khác tham gia, trong đó có Tập đoàn.

Tập đoàn đã ký kết một hợp đồng với NPN bao gồm các thỏa thuận chính như sau:

- Tập đoàn sẽ đóng góp kinh phí để đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính khu dân cư Bình Trưng Đông; và
- Tập đoàn sẽ được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật nội bộ của dự án thành phần và khai thác diện tích đất tương đương 5 ha.

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

**13.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công trình Nhà nghỉ Chợ đầu mối Nông sản Thủ Đức	94.888.637	94.888.637
Khu nghỉ dưỡng La Sapinette Lăng Cô Resort	-	6.020.800.505
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>94.888.637</b>	<b>6.115.689.142</b>

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 14.1)	202.846.475.802	694.122.425.301
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 14.2)	190.446.372.220	106.275.372.220
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 14.2)	(682.781.768)	(239.989.800)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>392.610.066.254</b>	<b>800.157.807.721</b>

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

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

#### 14.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Bất động sản	Đang hoạt động	151.562.860.514	40	145.201.151.652	40
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú (*)	Bất động sản	Đang hoạt động	-	27	56.260.345.770	27
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh Doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Chợ đầu mối	Đang hoạt động	37.302.948.618	49	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Tài chính - Chứng khoán	Đang hoạt động	10.954.299.407	22	17.418.771.313	22,49
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	1.316.705.763	24,58	1.664.248.644	31,64
Công ty TNHH Bảo vệ Tín Đức (**)	Dịch vụ bảo vệ	Đang hoạt động	800.000.000	40	-	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Than Ngọc Thành (**)	Vận tải	Đang hoạt động	600.000.000	40	600.000.000	40
Công ty Cổ phần 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	-	-	436.668.246.422	43
Công ty Cổ phần Đầu tư Thảo Dược Xanh	Dược phẩm	Đang hoạt động	-	-	36.000.000.000	30
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>202.846.475.802</b>		<b>694.122.425.301</b>	

(\*) 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.

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

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

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

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

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

VND

**Giá gốc khoản đầu tư:**

Số đầu năm	681.288.569.185
Tăng trong năm	34.715.257.300
Chuyển sang công ty con và thanh lý	(523.293.446.885)
Số cuối năm	<u>192.710.379.600</u>

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

Số đầu năm	12.833.856.116
Phần lãi từ các công ty liên kết trong năm	12.191.757.156
Cổ tức được chia trong năm	(13.857.200.000)
Trở thành công ty con	834.571.582
Thanh lý	(1.866.888.652)
Số cuối năm	<u>10.136.096.202</u>

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm	<u>694.122.425.301</u>
Số cuối năm	<u>202.846.475.802</u>

**14.2 Đầu tư tài chính dài hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Vốn đầu tư	Vốn đầu tư
	VND	VND
Công ty 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 Cổ phần Thông Đức	-	1.010.000.000
Công ty Cổ phần VinaSinh	450.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	-	10.269.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>190.446.372.220</b>	<b>106.275.372.220</b>
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(682.781.768)	(239.989.800)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>189.763.590.452</b>	<b>106.035.382.420</b>

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

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

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

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

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

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	33.483.879.942	-
Công cụ, dụng cụ	680.112.025	561.498.586
	<u>34.163.991.967</u>	<u>561.498.586</u>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	10.418.584.077	-
Tiền thuê đất	4.202.810.500	10.772.124.439
Công cụ, dụng cụ	1.916.328.737	-
Chi phí sửa chữa lớn	95.640.950	10.157.115.033
Khác	6.102.851.341	316.048.584
	<u>22.736.215.605</u>	<u>21.245.288.056</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>56.900.207.572</b></u>	<u><b>21.806.786.642</b></u>

**16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	1.899.106.035
Mua công ty con	7.685.630.514
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	1.917.222.040
Số cuối năm	<u>11.501.958.589</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số đầu năm	(1.535.133.196)
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	(431.374.955)
Phân bổ trong năm	(606.995.880)
Số cuối năm	<u>(2.573.504.031)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	<u>363.972.839</u>
Số cuối năm	<u>8.928.454.558</u>



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

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
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 TNHH Thương mại Bình Thạnh	39.197.931.045	-
Công ty TNHH Starlinger & Co.Gesellschaft M.B.H	16.550.917.955	-
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	26.756.625.717	1.412.041.350
Phải trả các bên khác	47.230.219.213	8.120.321.861
	<u>283.368.300.391</u>	<u>99.565.454.611</u>
<b>Dài hạn</b>		
Công ty TNHH Starlinger & Co.Gesellschaft M.B.H	1.413.330.360	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>284.781.630.751</b></u>	<u><b>99.565.454.611</b></u>

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ ước Cửu Long	20.000.000.000	-
Công ty TNHH Golden Gadgetronics	-	23.955.543.443
Các bên khác	267.767.220.246	50.552.471.999
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>287.767.220.246</b></u>	<u><b>74.508.015.442</b></u>

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập cá nhân	955.213.867	5.978.215.161	(6.092.928.030)	840.500.998
Thuế giá trị gia tăng	1.755.178.449	15.275.536.109	(15.120.113.454)	1.910.601.104
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.160.538.658	21.247.481.846	(18.826.165.743)	6.581.854.761
Các thuế khác	4.507.160	2.421.937.370	(2.373.379.586)	53.064.944
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>6.875.438.134</b></u>	<u><b>44.923.170.486</b></u>	<u><b>(42.412.586.813)</b></u>	<u><b>9.386.021.807</b></u>

**20. 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
Lương tháng 13	2.410.531.726	-
Chi phí khác	833.311.724	290.293.175
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>15.832.431.181</b></u>	<u><b>12.878.880.906</b></u>

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

**21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Thu hộ tiền bán đất dự án Tocontap	143.313.617.061	104.623.386.522
Đặt cọc khách hàng mua dự án Bình Trưng Đông	54.931.147.276	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	20.581.645.524	3.693.042.500
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	11.538.997.380	2.682.875.877
Phải trả cho các trái chủ	6.394.800.000	6.394.800.000
Phải trả lãi vay	3.420.510.916	2.901.154.842
Ban quản lý dự án Chung cư TDH Trường Thọ	2.260.875.349	2.230.050.919
Phải trả cổ tức	2.041.114.723	1.330.641.000
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
Thu hộ khách hàng của dự án Phước Long Spring Town	984.988.521	21.370.455.716
Khác	2.585.133.195	6.195.941.946
	<u>251.592.407.688</u>	<u>154.522.242.075</u>
<b>Dài hạn</b>		
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 góp vốn dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án 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	4.186.657.580	3.245.184.249
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	485.591.556	1.012.541.556
	<u>38.853.068.961</u>	<u>36.316.511.930</u>
	<u><b>290.445.476.649</b></u>	<u><b>190.838.754.005</b></u>
<b>TỔNG CỘNG</b>		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản phải trả khác</i>	288.549.854.708	169.367.598.289
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	1.895.621.941	21.471.155.716

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

### 22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm	Tăng từ hợp nhất kinh doanh	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Số cuối năm
<b>Ngắn hạn</b>						
Vay ngân hàng (Thuyết minh 22.1)	294.055.938.134	72.633.508.342	825.829.204.901	(654.894.707.703)	-	537.623.943.674
Vay dài hạn và thuê tài chính đến hạn trả (Thuyết minh 22.2, 22.3)	103.363.181.332	9.269.933.193	-	(112.633.114.525)	154.020.397.879	154.020.397.879
Vay các bên khác	-	3.183.600.000	46.200.000	(3.229.800.000)	-	-
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 22.4)	35.401.750.000	-	31.246.200.000	(46.246.200.000)	-	20.401.750.000
	432.820.869.466	85.087.041.535	857.121.604.901	(817.003.822.228)	154.020.397.879	712.046.091.553
<b>Dài hạn</b>						
Vay ngân hàng (Thuyết minh 22.2)	182.662.160.189	-	199.025.838.080	(8.595.000.000)	(141.660.486.955)	231.432.511.314
Nợ thuế tài chính (Thuyết minh 22.3)	-	24.719.821.869	-	-	(12.359.910.924)	12.359.910.945
	182.662.160.189	24.719.821.869	199.025.838.080	(8.595.000.000)	(154.020.397.879)	243.792.422.259
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>615.483.029.655</b>	<b>109.806.863.404</b>	<b>1.056.147.442.981</b>	<b>(825.598.822.228)</b>	<b>-</b>	<b>955.838.513.812</b>

VND

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

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

#### 22.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín	205.648.766.947	9	Từ ngày 27 tháng 3 năm 2019 đến ngày 27 tháng 9 năm 2019	Từ 8,3 đến 10	Quyền sử dụng đất 39.441,9 m <sup>2</sup> 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 7 tháng 9 năm 2019	Từ 8,3 đến 9,1	Quyền sử dụng đất 652 m <sup>2</sup> tại Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức Thành phố Hồ Chí Minh; 5 tài sản gắn liền với đất: khu Thương mại Dịch vụ tại Lô A, Lô B, chung cư TDH - Trường Thọ, số 36A đường số 4, Khu Phố 5, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất 3.754,5m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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, 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, phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

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

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

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND	Tháng		%/ năm	
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	89.938.070.117	6	Từ ngày 18 tháng 9 năm 2019 đến ngày 28 tháng 12 năm 2019	Từ 8,5 đến 9,6	Quyền sử dụng đất, cổ phiếu của FDC do công ty và các cổ đông khác nắm giữ
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	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 317 m <sup>2</sup> và tài sản gắn liền đất tại số 1105, 1106, số 384 Võ Văn Ngân, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất số 303, 304, 305, 306, bản đồ số 57 Phường Bình chiểu, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	1.272.488.448	9	Ngày 26 tháng 12 năm 2019	9	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>537.623.943.674</u></b>				

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

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

#### 22.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn Tháng	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	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 9 đến 11,9	Quyền sử dụng đất 39.441,9 m <sup>2</sup> tại dự án khu nhà ở Bình Chiều, 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
<i>Trong đó:</i> 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		11 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
<i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả	45.133.333.333				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hưng Vương	93.175.838.080	60	Từ ngày 15 tháng 1 năm 2019 đến ngày 12 tháng 7 năm 2021		10 Quyền sử dụng đất 652 m <sup>2</sup> tại Tam Bình, Quận Thủ Đức; và quyền sử dụng đất 3.754,5 m <sup>2</sup> tại dự án khu tái định cư 15,7 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức
<i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả	32.248.326.768				
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>373.092.998.269</b>				
<i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả	141.660.486.955				
Vay dài hạn	231.432.511.314				

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

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

#### 22.3 *Nợ thuê tài chính*

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

	VND		
	<u>Số cuối năm</u>		
	<i>Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu</i>	<i>Lãi thuê tài chính</i>	<i>Nợ gốc</i>
Từ 1 năm trở xuống	14.100.775.769	1.740.864.845	12.359.910.924
Trên 1-5 năm	13.021.778.455	661.867.510	12.359.910.945
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>27.122.554.224</u></b>	<b><u>2.402.732.355</u></b>	<b><u>24.719.821.869</u></b>

#### 22.4 *Khoản vay các bên liên quan*

Chi tiết khoản vay tín chấp, không lãi suất từ bên liên quan được trình bày như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
	VND	Tháng	
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phong Phú Daewon - Thủ Đức	<u>20.401.750.000</u>	12	Ngày 31 tháng 12 năm 2019

### 23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Dự phòng phải trả ngắn hạn thể hiện số tiền lãi ước tính có thể trả trên khoản thu trước từ khách hàng mua dự án Bình Trưng Đông.

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>						
Số đầu năm	709.883.810.000	352.449.914.963	484.239.185.063	119.891.416.582	104.486.015.563	1.770.950.342.171
Tăng từ hợp nhất công ty con	-	-	-	-	27.930.000.000	27.930.000.000
Cổ phiếu thưởng	106.465.460.000	(106.465.460.000)	-	-	(314.862.844)	130.685.334.537
Lợi nhuận (lỗ) thuần trong năm	-	-	-	131.000.197.381	-	-
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	3.552.054.995	(3.552.054.995)	(23.835.748)	(23.224.531.751)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(23.200.696.003)	-	(70.992.418.500)
Cổ tức công bố	-	-	-	(70.992.418.500)	-	-
Số cuối năm	816.349.270.000	245.984.454.963	487.791.240.058	153.146.444.465	132.077.316.971	1.835.348.726.457
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>						
Số đầu năm	816.349.270.000	245.984.454.963	487.791.240.058	153.146.444.465	132.077.316.971	1.835.348.726.457
Mua mới công ty con	-	-	-	-	641.828.962.625	641.828.962.625
Lợi nhuận (lỗ) thuần trong năm	-	-	-	115.424.589.368	(22.488.269.857)	92.936.319.511
Tăng từ việc thanh lý công ty con	-	-	-	10.102.387.960	13.391.537.528	23.493.925.488
Thay đổi từ việc tăng lợi ích cổ đồng không kiểm soát	-	-	(331.775.804)	276.962.213	2.132.148.523	2.077.334.932
Cổ đông thiểu số mua công ty con	-	-	3.088.447.926	(3.088.447.926)	(9.054.930.111)	-
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	(28.703.189.315)	-	(28.703.189.315)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(81.648.654.500)	-	(81.648.654.500)
Cổ tức công bố	-	-	-	165.510.092.265	757.886.765.679	2.476.278.495.087
Số cuối năm	816.349.270.000	245.984.454.963	490.547.912.180	165.510.092.265	757.886.765.679	2.476.278.495.087



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

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần</b>		
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>

**24.3 Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng trên một cổ phiếu

**24.4 Cổ tức**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong năm</b>		
Cổ tức đã công bố trong năm	81.648.654.500	70.988.381.000
Cổ tức đã trả trong năm	(81.648.654.500)	(70.988.381.000)

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

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**24.5 Lãi trên cổ phiếu**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	115.424.589.368	131.000.197.381
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	<u>(11.542.458.937)</u>	<u>(28.703.189.315)</u>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	103.882.130.431	102.297.008.066
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm (cổ phiếu)	81.634.927	81.634.927
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.273	1.253
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.273	1.253

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

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm trước đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 763/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2018.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm nay đã tạm thời được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2018 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 763/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2018.

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

**25. DOANH THU**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>2.400.179.718.401</b>	<b>1.842.578.062.545</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm</i>	<i>1.781.745.519.539</i>	<i>1.080.717.830.627</i>
<i>Doanh thu bán hàng hóa bất động sản</i>	<i>319.958.963.817</i>	<i>444.159.221.361</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>237.134.754.402</i>	<i>292.653.433.970</i>
<i>Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư</i>	<i>28.703.940.246</i>	<i>12.403.960.567</i>
<i>Doanh thu bán hàng khác</i>	<i>32.636.540.397</i>	<i>12.643.616.020</i>
<b>Khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>114.690.248</b>	<b>2.560.003.796</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	<i>9.000.000</i>	<i>2.337.652.772</i>
<i>Giảm giá hàng bán</i>	<i>105.690.248</i>	<i>222.351.024</i>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>2.400.065.028.153</u></b>	<b><u>1.840.018.058.749</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần bán hàng hóa và thành phẩm</i>	<i>1.781.745.519.539</i>	<i>1.080.717.830.627</i>
<i>Doanh thu thuần bán hàng hóa bất động sản</i>	<i>319.958.963.817</i>	<i>441.898.295.861</i>
<i>Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ</i>	<i>228.029.603.739</i>	<i>292.354.355.674</i>
<i>Doanh thu thuần từ kinh doanh bất động sản đầu tư</i>	<i>37.809.090.909</i>	<i>12.403.960.567</i>
<i>Doanh thu thuần khác</i>	<i>32.521.850.149</i>	<i>12.643.616.020</i>

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý các khoản đầu tư (Thuyết minh số 4)	37.800.400.713	16.183.904.900
Lãi kinh doanh chứng khoán	14.000.000.000	-
Cổ tức lợi nhuận được chia	13.878.971.988	13.033.213.824
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	13.357.682.288	30.110.012.890
Lãi trả chậm trả góp	32.226.398	1.109.691.773
Khác	2.915.956.249	5.907.227.822
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>81.985.237.636</u></b>	<b><u>66.344.051.209</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán	1.753.640.164.261	1.073.883.353.857
Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán	223.784.572.698	310.687.338.765
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	193.506.705.194	198.531.588.157
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	10.454.095.898	6.025.829.886
Giá vốn hàng bán khác	28.836.599.656	12.164.431.672
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.210.222.137.707</u></b>	<b><u>1.601.292.542.337</u></b>

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

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	59.219.923.092	54.374.140.764
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) giảm giá các khoản đầu tư	2.271.979.750	(220.330.500)
Lỗi từ việc thanh lý các khoản đầu tư	24.262.804.942	-
Khác	1.008.442.960	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>86.763.150.744</b>	<b>54.153.810.264</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	13.695.120.813	-
Chi phí nhân viên	3.529.655.006	-
Chi phí khác	4.613.839.998	3.934.813.166
	<u>21.838.615.817</u>	<u>3.934.813.166</u>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	64.871.640.628	68.082.710.833
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.655.421.975	13.863.821.097
Chi phí dự phòng	4.517.835.500	3.940.757.890
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.290.363.997	3.102.939.682
Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng	2.042.283.345	2.372.062.806
Chi phí khác	26.544.912.353	18.857.172.903
	<u>114.922.457.798</u>	<u>110.219.465.211</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>136.761.073.615</b>	<b>114.154.278.377</b>

**29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>58.912.280.709</b>	<b>16.463.606.785</b>
Lãi từ giao dịch giá rẻ (Thuyết minh số 4)	52.510.829.005	-
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	4.774.406.796	15.722.210.569
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	909.804.736	-
Thu nhập khác	717.240.172	741.396.216
<b>Chi phí khác</b>	<b>(4.280.845.202)</b>	<b>(1.670.787.951)</b>
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>54.631.435.507</b>	<b>14.792.818.834</b>

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

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**30.1 Chi phí thuế TNDN**

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	20.333.001.323	30.067.024.650
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	914.480.523	1.066.326.812
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	943.295.029	(731.684.761)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.190.776.875</b>	<b>30.401.666.701</b>

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

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>115.127.096.386</b>	<b>161.087.001.238</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Tập đoàn (20%)	23.025.419.277	32.217.400.248
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	914.480.523	1.066.326.812
Phần lỗ không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại của các công ty con	8.487.213.190	-
Chi phí không được khấu trừ thuế	4.742.735.738	1.434.309.199
Lỗ năm trước chuyển sang	(145.856.054)	(115.701.191)
Lãi từ các công ty liên kết	(2.438.351.431)	(1.906.540.685)
Cổ tức và lợi nhuận được chia	(2.261.323.694)	(2.606.642.766)
Lỗ từ giao dịch bán công ty con và liên kết	5.780.676.963	-
Phần lỗ tính thuế của các công ty con	654.193.212	340.788.397
Phân bổ lợi thế thương mại	130.985.286	8.319.379
Điều chỉnh hợp nhất	(6.197.230.334)	-
Thu nhập không tính thuế	(10.502.165.801)	(36.592.692)
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>	<b>22.190.776.875</b>	<b>30.401.666.701</b>

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

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

**30.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**30.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
			VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chi phí phải trả	2.517.717.546	2.517.717.546	-	(15.996.638)
Trợ cấp thôi việc	64.361.585	-	64.361.585	-
	<b>2.582.079.131</b>	<b>2.517.717.546</b>		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Dự phòng các khoản đầu tư vào các công ty con và liên kết	(5.220.678.943)	(4.213.022.329)	(1.007.656.614)	747.681.399
Chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của các tài sản thuần của công ty con ghi nhận vào ngày mua	(156.800.975.517)	(1.783.752.101)	-	-
	<b>(162.021.654.460)</b>	<b>(5.996.774.430)</b>		
<b>(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>(943.295.029)</b>	<b>731.684.761</b>

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

### 31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	VND
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Hợp tác đầu tư Nhận tiền từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất Phân chia doanh thu dự án Phước Long	103.546.660.569	-	-
		Cho vay ngắn hạn	9.687.554.471	7.602.235.020	7.500.000.000
		Lãi cho vay	506.944.445	239.583.333	239.583.333
		Doanh thu bán sợi	-	101.220.673.462	101.220.673.462
		Mua sợi	-	42.564.338.740	42.564.338.740
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Bên liên quan cũ	Lãi cho vay Mua nguyên liệu và phân chia chi phí hợp tác kinh doanh	-	709.722.222	709.722.222
		Doanh thu chia từ kinh doanh nguyên liệu và phụ liệu dệt may	-	58.656.334.722	58.656.334.722
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Trả nợ vay Vay Phí quản lý Lãi vay	15.000.000.000 14.000.000.000 2.420.465.719 172.083.334	19.000.000.000 34.000.000.000 2.209.961.715 436.430.555	19.000.000.000 34.000.000.000 2.209.961.715 436.430.555

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	VND
Công ty TNHH Doanh Bảo An	Bên liên quan	Bán công ty con Mua hàng hóa Cung cấp dịch vụ Lãi cho vay	40.618.277.699 21.769.290.909 12.454.000.000 29.433.000	- - - -	- - - -
Bà Trần Thị Kim Chi	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ Lãi cho vay	2.500.000.000 12.000.000	- -	- -
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Pavo Capital	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	14.086.200	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Hợp tác đầu tư Cổ tức Cho thuê văn phòng Cho vay Phí dịch vụ quản lý	40.000.000.000 13.857.200.000 1.502.102.092 800.000.000 461.717.821	- - - - -	- - - - -
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Thuê văn phòng	72.000.000	144.000.000	
Công ty Cổ phần Thông Đức	Bên liên quan cũ	Chi phí thuế Lãi cho vay	- -	45.597.273 1.963.902.778	

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	VND
Lương và các khoản thu nhập khác	<u>19.154.525.605</u>	<u>13.713.421.027</u>	



## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
				VND
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>				
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ Doanh thu cho thuê	336.139.980	-
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Dịch vụ môi giới dự án Phước Long Spring Town	252.568.040	-
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	292.119.966	292.119.966
			-	40.000.000
			<b>880.827.986</b>	<b>332.119.966</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>				
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Cho vay ngắn hạn	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Bên liên quan	Cho vay ngắn hạn	-	7.000.000.000
			<b>5.000.000.000</b>	<b>12.000.000.000</b>

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>					
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Cho mượn và cổ tức phải thu Thu chi hộ	31.435.280.985	-	-
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Lợi nhuận được chia Cho mượn	9.687.554.471	-	-
Bà Trần Thị Hoàng Hân		Phải thu từ lãi tiền vay và góp vốn vào Công ty Phát Triển Nhà Phong Phú - Daewon Thủ Đức Cho vay	3.379.444.445	3.383.611.111	-
Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Hùng Vương	Bên liên quan	Hợp tác đầu tư	936.435.119	-	-
Công ty Cổ phần Thông Đức	Bên liên quan	Cho mượn	412.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	8.200.968.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		Lãi cho vay	-	357.777.778	-
			<b>61.850.715.020</b>	<b>11.942.356.889</b>	
<b>Phải thu dài hạn khác</b>					
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 và doanh thu phải thu từ đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương Dương Thu chi hộ	80.000.000.000	-	-
			1.150.000.000	-	-
			<b>129.935.169.936</b>	<b>68.520.177.131</b>	

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
				VND
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Phải trả quyền sử dụng đất	26.720.214.238	-
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	36.411.479	-
Cty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	-	1.412.041.350
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>26.756.625.717</b>	<b>1.412.041.350</b>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b>				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Tiền thu hộ	984.988.521	21.370.455.716
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Bên liên quan	Mượn vốn	800.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Bên liên quan	Lãi vay	-	87.500.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.784.988.521</b>	<b>21.457.955.716</b>
<b><i>Phải trả dài hạn khác</i></b>				
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết	Ký quỹ	97.433.420	-
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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>110.633.420</b>	<b>13.200.000</b>

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

### 32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

	Kinh doanh địa ốc	Hoạt động thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	Hợp nhất
					VND
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>					
<b>Doanh thu thuần bộ phận</b>					
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	319.958.963.817	1.781.745.519.539	298.475.235.045	-	2.400.179.718.401
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bộ phận	-	1.299.366.293	-	(1.299.366.293)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	319.958.963.817	1.783.044.885.832	298.475.235.045	(1.299.366.293)	2.400.179.718.401
<b>Lợi nhuận bộ phận</b>	<b>120.484.108.289</b>	<b>28.105.355.278</b>	<b>41.253.426.879</b>	-	<b>189.842.890.446</b>
Chi phí bán hàng					(21.838.615.817)
Chi phí quản lý doanh nghiệp					(114.922.457.798)
Doanh thu hoạt động tài chính					81.985.237.636
Chi phí tài chính					(86.763.150.744)
Phần lãi trong công ty liên kết					12.191.757.156
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh					60.495.660.879
Thu nhập khác					58.912.280.709
Chi phí khác					(4.280.845.202)
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(21.247.481.846)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(943.295.029)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN</b>					<b>92.936.319.511</b>

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

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

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

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

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

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

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

VND

#### Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

	Kinh doanh địa ốc	Dịch vụ quản lý chợ	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	Hợp nhất
<b>Doanh thu thuần bộ phận</b>						
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	441.898.295.861	292.354.355.674	1.080.717.830.627	25.047.576.587	-	1.840.018.058.749
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	-	3.831.674.752	9.163.636	-	(3.840.838.388)	-
<b>Tổng doanh thu thuần của bộ phận</b>	<b>441.898.295.861</b>	<b>296.186.030.426</b>	<b>1.080.726.994.263</b>	<b>25.047.576.587</b>	<b>(3.840.838.388)</b>	<b>1.840.018.058.749</b>
<b>Lợi nhuận bộ phận</b>	<b>131.210.957.096</b>	<b>93.822.767.517</b>	<b>6.834.476.770</b>	<b>6.857.315.029</b>	<b>-</b>	<b>238.725.516.412</b>
Chi phí bán hàng						(3.934.813.166)
Chi phí quản lý doanh nghiệp						(110.219.465.211)
Doanh thu hoạt động tài chính						66.344.051.209
Chi phí tài chính						(54.153.810.264)
Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh						9.532.703.424
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh						146.294.182.404
Thu nhập khác						16.463.606.785
Chi phí khác						(1.670.787.951)
Chi phí thuế TNDN hiện hành						(31.133.351.462)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại						731.684.761
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN</b>						<b>130.685.334.537</b>

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

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

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

	Kinh doanh địa ốc	Dịch vụ quản lý chợ	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	Hợp nhất
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>						
Tài sản bộ phận	1.027.600.792.549	147.538.865.033	21.222.808.858	287.204.710.770	(221.929.156.684)	1.261.638.020.526
Tài sản của các bộ phận	1.611.677.688.645	-	-	-	-	1.611.677.688.645
Tài sản không phân bổ						
<b>Tổng tài sản</b>	<b>2.639.278.481.194</b>	<b>147.538.865.033</b>	<b>21.222.808.858</b>	<b>287.204.710.770</b>	<b>(221.929.156.684)</b>	<b>2.873.315.709.171</b>
<b>Nợ phải trả bộ phận</b>						
Phải trả bộ phận	223.406.972.395	65.514.864.736	4.089.318.057	1.055.571.919	(41.494.275.172)	252.572.451.935
Nợ phải trả không phân bổ	785.394.530.779	-	-	-	-	785.394.530.779
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1.008.801.503.174</b>	<b>65.514.864.736</b>	<b>4.089.318.057</b>	<b>1.055.571.919</b>	<b>(41.494.275.172)</b>	<b>1.037.966.982.714</b>

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

**33. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Tập đoàn hiện đang thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>106.786.693.383</u></b>	<b><u>109.700.339.369</u></b>

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

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

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ - USD	<u>538,25</u>	<u>67,049</u>



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

**35. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

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



Lê Ngọc Châu  
Người lập



Quan Minh Tuấn  
Kế toán trưởng



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2019