

CÔNG TY CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



**BÁO CÁO  
TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ IV/ 2019**

Tên cơ sở KD : Cty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số 3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Q1- TP.HCM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Mã số thuế : 0302346036

\*\*\*\*\*

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2019

STT	Tên hồ sơ	Số trang
1	Bảng cân đối kế toán	1-3
2	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	4
3	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	5
4	Bản thuyết minh báo cáo tài chính	6-34

Lập, ngày 30 tháng 01 năm 2020

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN VŨ BẢO HOÀNG**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3,076,185,145,540</b>	<b>2,114,338,130,565</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>V1</b>	<b>90,860,840,137</b>	<b>185,078,396,064</b>
111	1. Tiền		89,360,840,137	112,578,396,064
112	2. Các khoản tương đương tiền		1,500,000,000	72,500,000,000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>V2</b>	<b>157,213,855,800</b>	<b>28,246,749,000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	V2.1	54,837,220,507	54,837,220,507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD (*)	V2.2	(34,623,364,707)	(32,790,471,507)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V2.3	137,000,000,000	6,200,000,000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>V3</b>	<b>1,608,212,955,052</b>	<b>1,058,834,319,883</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		690,948,915,208	367,587,112,872
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		242,130,459,920	51,552,889,465
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V3.1	6,000,000,000	6,000,000,000
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	V3.2	688,811,601,586	654,154,373,762
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(19,678,021,662)	(20,460,056,216)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý		0	
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>V4</b>	<b>1,035,189,580,106</b>	<b>695,834,997,426</b>
141	1. Hàng tồn kho		1,035,189,580,106	695,834,997,426
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>184,707,914,445</b>	<b>146,343,668,192</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V13	22,968,193,914	34,163,991,967
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	V5	91,589,782,083	81,330,715,552
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V6	70,149,938,448	30,848,960,673
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2,269,266,241,146</b>	<b>2,447,202,611,108</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>V7</b>	<b>316,220,291,112</b>	<b>362,182,917,616</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	V7.1	20,000,000	864,055,889
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn	V7.3	0	0
216	6. Phải thu dài hạn khác	V7.2	316,200,291,112	361,318,861,727
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>476,276,735,974</b>	<b>505,333,616,016</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V8	302,792,460,876	325,640,388,678
222	- Nguyên giá		481,126,356,702	481,946,018,521
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(178,333,895,826)	(156,305,629,843)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		58,463,407,379	63,547,181,939
225	- Nguyên giá		76,919,719,342	76,919,719,342
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(18,456,311,963)	(13,372,537,403)
<b>227</b>	<b>3. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>V9</b>	<b>115,020,867,719</b>	<b>116,146,045,399</b>
228	- Nguyên giá		133,440,285,512	133,375,285,512
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(18,419,417,793)	(17,229,240,113)



230	III. Bất động sản đầu tư	V10	91,907,154,834	61,310,118,771
231	- Nguyên giá		133,044,597,722	102,863,796,583
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(41,137,442,888)	(41,553,677,812)
240	IV Tài sản dở dang dài hạn :	V11	920,132,239,305	1,091,519,143,157
241	1. Chi phí SX, KD dài hạn		920,037,350,668	1,091,424,254,520
242	2. CP XD CB dở dang (*)		94,888,637	94,888,637
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	V12	417,280,338,699	392,610,066,254
251	1. Đầu tư vào công ty con		0	0
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		322,283,966,477	202,846,475,802
258	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		95,446,372,220	190,446,372,220
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)		(449,999,998)	(682,781,768)
260	V. Tài sản dài hạn khác	V13	41,566,961,024	25,318,294,736
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		38,140,663,368	22,736,215,605
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		3,426,297,656	2,582,079,131
269	VI. Lợi thế thương mại	V14	5,882,520,198	8,928,454,558
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5,345,451,386,686</b>	<b>4,561,540,741,673</b>

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
300	C NỢ PHẢI TRẢ		2,763,647,641,116	2,085,262,246,586
310	I. Nợ ngắn hạn		2,344,072,466,031	1,638,098,829,004
311	2. Phải trả cho người bán ngắn hạn		368,440,749,040	283,368,300,391
312	3. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		130,602,343,861	287,767,220,246
313	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V15	18,771,152,110	9,386,021,807
314	5. Phải trả người lao động		2,139,825,086	1,153,309,201
315	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	V16	31,584,646,335	15,832,431,181
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		405,331,392,684	184,625,000
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V17	282,074,780,830	251,592,407,688
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V18	1,018,176,927,072	712,046,091,553
321	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn		64,564,583,651	59,931,383,515
322	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		22,386,065,362	16,837,038,422
330	II. Nợ dài hạn		419,575,175,085	447,163,417,582
331	1. Phải trả người bán dài hạn		0	1,413,330,360
337	7. Phải trả dài hạn khác		38,236,490,003	38,853,068,961
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V19	223,923,858,278	243,792,422,259
341	11. Thuế TN hoãn lại phải trả	V20	156,415,851,512	162,021,654,460
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn		998,975,292	1,082,941,542
400	D VỐN CHỦ SỞ HỮU		2,581,803,745,571	2,476,278,495,087
410	I. Vốn chủ sở hữu	V21	1,757,535,066,215	1,718,391,729,408
411	1. Vốn góp chủ sở hữu		938,783,840,000	816,349,270,000
411a	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		938,783,840,000	816,349,270,000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		147,043,810,450	245,984,454,963
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		467,091,409,243	490,547,912,180
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		204,616,006,523	165,510,092,265
421a	- LNST chưa PP lũy kế cuối kỳ trước		(24,930,306,517)	23,796,864,794
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		229,546,313,040	141,713,227,471
429	II Lợi ích cổ đông không kiểm soát		824,268,679,356	757,886,765,679
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5,345,451,386,686</b>	<b>4,561,540,741,673</b>



**CHỈ TIÊU**

**Thuyết  
minh**

**31/12/2019**

**01/01/2019**

2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công V22 27,043,058,000 27,043,058,000

**Người lập**

**Kế toán trưởng**



**Lê Ngọc Châu**

**Quan Minh Tuấn**



Lập ngày 30 tháng 01 năm 2020  
**Tổng Giám Đốc**

**Nguyễn Vũ Bảo Hoàng**



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

**Quý III năm 2019**

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		224,019,081,018	115,127,096,386
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			-	-
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		34,427,979,473	28,136,654,502
- Các khoản dự phòng/ (Hoàn nhập dự phòng)	03		1,062,397,231	10,869,434,802
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(602,466,768)	(1,034,970,832)
- ( Lãi ), lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(254,628,476,951)	(180,339,854,140)
- Chi phí lãi vay	06		79,261,410,314	59,219,923,092
- Các khoản điều chỉnh khác	07		(16,373,560,401)	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> <b>(08 = 01 + 02 + 03 + 04 + 05 + 06 + 07)</b>	<b>08</b>		<b>67,166,363,916</b>	<b>31,978,283,810</b>
- ( Tăng ), giảm các khoản phải thu	09		(303,802,014,941)	(239,905,389,624)
- (Tăng), giảm hàng tồn kho	10		(339,354,582,680)	(256,098,965,082)
- Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		381,132,942,471	336,822,398,208
- ( Tăng ), giảm chi phí trả trước	12		(6,407,870,308)	(35,499,888,127)
- ( Tăng ), giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(87,350,485,078)	(58,700,567,018)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(27,900,724,080)	(14,399,245,688)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		6,027,102,565	(27,894,096,332)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3,608,008,862)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b> <b>(20 = 08 + 09 + 10 + ... + 16 + 17)</b>	<b>20</b>		<b>(314,097,276,997)</b>	<b>(263,697,469,853)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			-	-
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1,111,098,082)	(34,072,035,508)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		332,545,447	9,379,090,909
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(211,300,000,000)	(61,800,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		69,400,000,000	504,608,804,934



Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(101,745,000,000)	(315,547,155,634)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		153,629,000,000	86,885,986,103
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		37,330,783,562	14,460,700,686
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư (30 = 21</b>	<b>30</b>		<b>(53,463,769,073)</b>	<b>203,915,391,490</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			-	-
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay ngắn hạn, dài hạn	33		1,660,015,489,389	1,056,147,442,981
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1,292,677,161,322)	(825,598,822,228)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(12,359,910,924)	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(81,634,927,000)	(81,648,654,500)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính (40 = 31 + 32 + 33 + 34 + 35 + 36)</b>	<b>40</b>		<b>273,343,490,143</b>	<b>148,899,966,253</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(94,217,555,927)</b>	<b>89,117,887,890</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		185,078,396,064	95,960,508,174
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>90,860,840,137</b>	<b>185,078,396,064</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

*Lê Ngọc Châu*      *Quan Minh Tuấn*

Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn



Lập ngày 30 tháng 01 năm 2020

Tổng Giám Đốc

*Nguyễn Vũ Bảo Hoàng*  
NGUYỄN VŨ BẢO HOÀNG

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2019

### I. THÔNG TIN CHUNG

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức, tên giao dịch quốc tế Thu Duc Housing Development Corporation, viết tắt là Thu Duc House được chuyển đổi từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 7967/QĐ-UB-CNN ngày 24 tháng 11 năm 2000 của Ủy ban nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh chuyển Công ty Phát Triển Nhà và Dịch Vụ khu công nghiệp Thủ Đức thành Công ty Cổ Phần.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0302346036 (đổi từ số 4103000457) lần đầu ngày 15/06/2001 và thay đổi lần thứ 21 ngày 30/8/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ là: 938.783.840.000 VND. Tương đương 93.878.384 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 3-5 Pasteur, P.Nguyễn Thái Bình, Q1- TP HCM.

Tại ngày 01/01/2019 tổng là 513 nhân viên; 31/12/2019 : 450 nhân viên.

Trong đó : Tại ngày 01/01/2019 Công ty mẹ có 106 nhân viên; 31/12/2019 : 107 nhân viên.

#### Thông tin về các Công ty con như sau:

Tổng số các công ty con: 7 công ty

- Số lượng các công ty con được hợp nhất: 6 công ty.

#### Thông tin chi tiết về các công ty con :

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động KD chính
Cty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An 1 Bình	Số 4, đường số 4, KP 5; P. Tam Bình, Q.Thủ Đức-TP Hồ Chí Minh	100.00%	100.00%	Sản xuất nước đá
Cty TNHH Dịch vụ 2 Tam Bình Thủ Đức	Khu phố 5; P. Tam Bình, Q.Thủ Đức-TP Hồ Chí Minh	70.00%	70.00%	Dịch vụ
Cty Cổ Phần Đầu tư 3 Huế Nhà Thủ Đức	Lập An, Thị Trấn Lăng Cô, Huyện Phúc Lộc Tỉnh Thừa Thiên Huế	75.00%	100.00%	Kinh doanh BĐS
Cty CP Thuduchouse Wood 4 Trading	3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Q1, TP.HCM	100.00%	100.00%	KD Nông lâm - sản, thực phẩm, VLXD
Cty TNHH Bách Phú 5 Thịnh	Phường Hiệp Phú, Q.9, TP.HCM	51.00%	51.00%	KD Bất động sản
Cty CP Đầu Tư Lộc 6 Phú Nhân	3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Q1, TP.HCM	100.00%	98.00%	KD Bất động sản
7 Cty CP Ngoại Thương & Phát Triển Đầu Tư TPHCM		43.00%	43.00%	KD Bất động sản

#### Thông tin về các công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm báo cáo :

Tổng số các công ty liên doanh, liên kết:

- Số lượng các công ty liên kết được hợp nhất:
  - + Cty TNHH Quản lý & KD Chợ nông sản Thủ Đức (\*)
  - + Công ty CP Phát triển nhà Deawon –Thủ Đức;
  - + Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng;
- Số lượng các công ty liên kết chưa được điều chỉnh theo phương pháp vốn chủ sở hữu:
  - + Công ty CP Đầu tư Nghĩa Phú; (1)



+ Công ty TNHH TM Vận tải Dịch vụ Than Ngọc Thành. (2) & (3)

+ Cty CP DV và Xúc Tiến TM Hiệp Hội DN TP.HCM (TPS) (2)

(1) Công ty không được hợp nhất là do đang trong giai đoạn xây dựng cơ bản, chưa phát sinh kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

(2) Công ty không được hợp nhất là do khoản đầu tư này không ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất.

(3) Đầu tư gián tiếp qua Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức (Công ty con)

## II Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty gồm:

- Quản lý và kinh doanh nhà;
- Xây dựng các công trình về nhà ở, công trình công cộng và dân dụng khác;
- Sản xuất gạch, ngói, gạch bông (không hoạt động tại trụ sở);
- Thiết kế mẫu nhà ở, công trình dân dụng phục vụ cho nhu cầu xây dựng của đơn vị;
- Chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và dân cư Linh Xuân, Thủ Đức;
- Thi công xây dựng công trình thủy lợi, cầu đường, sân bãi, nền móng công trình, hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước công trình;
- San lấp mặt bằng;
- Trang trí nội ngoại thất;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư;
- Kinh doanh vận tải hàng bằng ô tô;
- Sản xuất, lắp dựng khung nhà tiền chế, kết thép, các cấu kiện thép: dầm cầu thép, xà, thanh giằng, cột thép (không sản xuất tại trụ sở);
- Mua bán máy móc thiết bị ngành xây dựng, hàng trang trí nội ngoại thất, vật liệu xây dựng, sắt, thép, đá, cát, sỏi;
- Đại lý mua bán xăng, dầu, nhớt;
- Hoạt động câu lạc bộ thể dục thể thao: sân tennis, hồ bơi, bóng đá, bóng chuyền, bóng bàn, bóng rổ, cầu lông;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng (không kinh doanh tại trụ sở);
- Mua bán, chế biến hàng nông sản thực phẩm (không chế biến thực phẩm tươi sống và thực hiện theo Quyết định số 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 và Quyết định số 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của UBND TP Hồ Chí Minh);
- Cho thuê kho bãi;
- Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng ô tô;
- Dịch vụ: khai thuê hải quan, quảng cáo, bốc dỡ hàng hóa, đóng gói (trừ thuốc bảo vệ thực vật);
- Thiết kế tạo mẫu; In trên bao bì (trừ in tráng bao bì kim loại và in trên các sản phẩm vải, sợi, dệt, may, đan);
- Tổ chức hội chợ, hội nghị, hội thảo, triển lãm thương mại;
- Đại lý ký gửi hàng hóa;
- Kinh doanh nhà;
- Cho thuê nhà, kho bãi, văn phòng;
- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản.
- Bán buôn khoáng sản
- Đào tạo nghề

## III CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

### Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Niên độ kế toán của Cty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

### Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

#### Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

#### Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.



#### IV CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

*Hình thức kế toán áp dụng*

Áp dụng hình thức kế toán : nhật ký chung

##### **Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

##### **Góp vốn liên doanh**

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản đầu tư vào các liên doanh được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

##### **Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

##### **Bất lợi kinh doanh**

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với mức giá mua công ty. Bất lợi thương mại được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 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.

##### **Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

##### **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Đối với giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án, công trình được xác định theo chi phí thực tế phát sinh đến thời điểm lập báo cáo tài chính sau khi trừ đi giá vốn ước tính của phần công việc đã hoàn thành và kết chuyển doanh thu đến thời điểm lập báo cáo.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

##### **Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được xác định phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10-50	năm
Máy móc, thiết bị	5-10	năm
Phương tiện vận tải	5-7	năm
Thiết bị văn phòng	3-5	năm



Tài sản cố định hữu hình khác	3-5	năm
Phần mềm máy tính	3-6	năm
Tài sản cố định vô hình khác		

### **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư được tính, trích khấu hao như tài sản cố định khác của Công ty.

### **Các khoản đầu tư dài hạn**

Các khoản đầu tư tài chính tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán đã niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX): giá trích lập dự phòng là giá giao dịch bình quân tại ngày báo cáo.
- Đối với chứng khoán đã niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE): giá trích lập dự phòng là giá đóng cửa tại ngày báo cáo.
- Đối với các khoản đầu tư dài hạn: được trích lập dự phòng tổn thất nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ. Cơ sở trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày báo cáo của tổ chức kinh tế mà Công ty đầu tư.

### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

### **Chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

### **Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

### **Các khoản dự phòng phải trả**

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

### **Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.



Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có Nghị quyết chia cổ tức của Đại hội đồng cổ đông Cty.

### **Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Công ty hạch toán chênh lệch tỷ giá hối đoái theo Thông tư 201/2009/TT-BTC ngày 15/10/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá trong doanh nghiệp, theo đó các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính của năm tài chính. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm này.

Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn có gốc ngoại tệ được phản ánh ở khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo; chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản nợ dài hạn có gốc ngoại tệ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản nợ phải trả dài hạn vào chi phí dẫn đến kết quả kinh doanh của công ty bị lỗ, một phần chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để công ty không bị lỗ nhưng mức ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng chênh lệch tỷ giá của số dư ngoại tệ dài hạn phải trả trong năm đó. Số chênh lệch tỷ giá còn lại sẽ được theo dõi và tiếp tục phân bổ vào chi phí trong các năm tiếp theo với thời gian tối đa là 5 năm.

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" thì các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ (tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, nợ phải thu, nợ phải trả) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. 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 kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

### **Nguyên tắc ghi nhận lợi ích của cổ đông thiểu số**

Lợi ích của cổ đông thiểu số được xác định là phần lợi ích trong kết quả hoạt động thuần và giá trị tài sản thuần của một công ty con tương ứng với các phần lợi ích không phải do công ty mẹ sở hữu một cách trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua các công ty con.

Các khoản lỗ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông thiểu số trong công ty con được hợp nhất có thể lớn hơn số vốn của họ trong công ty con. Khoản lỗ vượt trên phần vốn của các cổ đông thiểu số này được tính giảm vào phần lợi ích của công ty mẹ trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp các khoản lỗ đó. Nếu sau đó công ty con có lãi, khoản lãi đó sẽ được phân bổ vào phần lợi ích của công ty mẹ cho tới khi phần lỗ trước đây do công ty mẹ gánh chịu được bồi hoàn đầy đủ.

### **Ghi nhận doanh thu**

#### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### *Doanh thu bán căn hộ xây dựng theo tiến độ*

Công ty ghi nhận doanh thu theo khối lượng công việc hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính và đã ký hợp đồng bán căn hộ cho người mua. Giá vốn của căn hộ được ước tính phù hợp với doanh thu đã ghi nhận trên cơ sở tổng chi phí ước tính phải bỏ ra để hoàn thành công trình. Chính sách này sẽ được áp dụng nhất quán trong thời gian thực hiện dự án và được chấp nhận phổ biến ở Việt Nam.



Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Cty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

#### **Ghi nhận chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

#### **Nguyên tắc ghi nhận phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh**

Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh được ghi nhận tương ứng với phần lợi ích trong lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty liên kết, liên doanh sau khi phân bổ lợi thế thương mại.

#### **Các khoản thuế**

##### *Thuế hiện hành*

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính. 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 sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

#### **Phân phối lợi nhuận**

Theo điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức, lợi nhuận sau thuế của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông được phân phối như sau:

Trích Quỹ dự phòng tài chính không vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế và được trích cho đến khi bằng 10% vốn điều lệ; Trích 10% Quỹ khen thưởng và phúc lợi, tỷ lệ trích có thể thay đổi theo kiến nghị của Hội đồng quản trị và được Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn

Lợi nhuận còn lại do Hội đồng quản trị đề nghị trình Đại hội đồng cổ đông quyết định cho từng năm.

#### **Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động

#### **Báo cáo bộ phận**

**Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực KD và bộ phận theo khu vực địa lý.**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh doanh khác.

## V THÔNG TIN CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN :

1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG BẰNG TIỀN	31/12/2019	01/01/2019
Tiền mặt	1,528,562,294	1,989,504,477
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	87,832,277,843	110,588,891,587
Các khoản tương đương tiền (có kỳ hạn dưới 3 tháng)	1,500,000,000	72,500,000,000
	<b>90,860,840,137</b>	<b>185,078,396,064</b>

## 2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN:

2.1 Chứng khoán kinh doanh	SL	31/12/2019	01/01/2019	31/12/2019	01/01/2019
<b>Giá trị cổ phiếu :</b>					
<b>Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn</b>					
Cổ phiếu NHTMCP Sài Gòn Thương Tín	5,964	5,964	38,020,000	38,020,000	
Cổ phiếu TCT CP BH Dầu Khí (PVI) (*)	109,350	109,350	8,593,500,000	8,593,500,000	
Cổ phiếu CCP Xây dựng số 5 (SC5) (*)	156,942	156,942	10,227,309,952	10,227,309,952	
CTCP ĐTHT & BĐS Thái Bình Dương (PPI) (*)	2,400,000	2,400,000	24,278,390,555	24,278,390,555	
CTCP XNK & ĐT TTHuế	415,364	377,604	4,500,000,000	4,500,000,000	
Công ty CP KD BĐS Phát triển nhà TP	320,000	320,000	3,200,000,000	3,200,000,000	
Công ty CP XD và Phát triển Ngôi nhà Huế	200,000	200,000	2,000,000,000	2,000,000,000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	200,000	200,000	2,000,000,000	2,000,000,000	
			<b>54,837,220,507</b>	<b>54,837,220,507</b>	

(\*) Cổ phiếu niêm yết :

## 2.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (\*)

Tên chứng khoán	Số lượng cổ phiếu	Giá trị theo giá thị trường	Giá trị theo sổ kế toán	Dự phòng giảm giá
	(1)	(2)	(3)	(4) = (2) - (3)
<b>Cổ phiếu niêm yết :</b>				
Cổ phiếu TCT CP BH Dầu khí (PVI)	109,350	3,367,980,000	8,593,500,000	(5,225,520,000)
Cổ phiếu Công ty CP Xây dựng số 5 (SC5)	156,942	3,907,855,800	10,227,309,952	(6,319,454,152)
Công ty CP ĐTHT và BĐS Thái Bình Dương (PPI)	2,400,000	1,200,000,000	24,278,390,555	(23,078,390,555)
		<b>8,475,835,800</b>	<b>43,099,200,507</b>	<b>(34,623,364,707)</b>

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn :

Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng

	31/12/2019	01/01/2019
	137,000,000,000	6,200,000,000
	<b>137,000,000,000</b>	<b>6,200,000,000</b>

## 3 CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN:

	31/12/2019	01/01/2019
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	690,948,915,208	367,587,112,872
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	242,130,459,920	51,552,889,465
- Phải thu về cho vay ngắn hạn (3.1)	6,000,000,000	6,000,000,000
- Phải thu ngắn hạn khác (3.2)	688,811,601,586	654,154,373,762
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi :	<b>(19,678,021,662)</b>	<b>(20,460,056,216)</b>
<b>Cộng</b>	<b>1,608,212,955,052</b>	<b>1,058,834,319,883</b>



<b>Phải thu về cho vay</b>					
<b>3.1 ngắn hạn:</b>	Số hợp đồng	Thời hạn	Lãi suất	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Cty Cổ phần Dệt May Liên Phương	254/HĐTD 8/3/2017	3 tháng	10%/năm	5,000,000,000	5,000,000,000
Cty Đông An Bình - Cho các cá nhân vay		12/31/2018	8%/năm	1,000,000,000	1,000,000,000
				<b>6,000,000,000</b>	<b>6,000,000,000</b>
<b>3.2 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC</b>				<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
<b>- Các khoản phải thu khác</b>				<b>676,591,281,459</b>	<b>637,285,561,721</b>
Phải thu về lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia				58,511,042,575	42,592,915,733
Phải thu về tiền lãi TGNH, cho vay				51,223,473,668	57,516,772,776
Phải thu về tạm cho mượn vốn (*)				65,088,197,558	62,996,197,558
Phải thu về chi hệ BQL CC Trường Thọ				4,438,623,780	4,438,623,780
Phải thu về chi hệ BQL CC Phước Bình				2,956,434,323	2,856,434,323
Phải thu về chi hệ BQL CC Phước Long				1,913,334,434	1,913,334,434
Phải thu về bảo hiểm xã hội, YT, BHTN...				333,203,985	27,887,876
Thuế và các khoản xử phạt vi phạm hành chính				1,492,504,012	1,492,504,012
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng				3,308,712,671	3,321,707,737
Cty TNHH MTV Lũy hạt điều				7,673,472,347	7,673,472,347
Ủy thác đầu tư				7,213,000,000	7,128,000,000
Phải thu của CB.CNV				-	-
Phải thu khác				35,972,049,531	31,450,342,413
Phải thu hợp tác kinh doanh :				<b>436,467,232,575</b>	<b>413,877,368,732</b>
+ Cty TNHH Thương Mại EPCO - HT KD nông sản (66,7%)				959,811,645	2,959,811,645
+ Cty DV TONG HOP SG (SAVICO) - Khu nhà ở Bình An (12,5%)				4,706,596,400	4,706,596,400
+ Cty TOCONTAP - HT ĐT khu nhà ở Tocontap (70%)				68,005,644,023	66,682,273,332
+ FDC gop von hop tac kinh doanh				28,211,249,000	
+ Cty TNHH TM DV Đầu tư Quốc tế VN- gop von hop tac kinh doanh				294,288,000,000	318,849,249,000
+ Cty TNHH CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long - gop von hop tac kinh doanh				-	20,000,000,000
+ Cty TNHH Quản Lý và Phát Triển Nhà Quận 2				-	3,639,250,000
+ Cty CP Phát Triển Nhà Daewon - Thủ Đức				40,295,931,507	-
				-	-
<b>- Tạm ứng</b>				<b>12,131,071,631</b>	<b>15,769,003,699</b>
<b>- Ký cược ký quỹ ngắn hạn</b>				<b>89,248,496</b>	<b>1,099,808,342</b>
<b>Cộng</b>				<b>688,811,601,586</b>	<b>654,154,373,762</b>
				-	-
<b>4 HÀNG TỒN KHO</b>				<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
<b>4.1 Hàng tồn kho :</b>					
Nguyên liệu, vật liệu				54,074,001	3,169,418,300
Công cụ, dụng cụ				-	5,455,992,755
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)</b>				<b>1,035,135,506,105</b>	<b>681,480,583,453</b>
Thành phẩm				-	72,698,303
Hàng hoá				-	153,173,534
Hàng hoá bất động sản				-	5,503,131,081
<b>Tổng cộng</b>				<b>1,035,189,580,106</b>	<b>695,834,997,426</b>
				-	-
<b>4.2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho:</b>				<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho				0	0
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>				<b>1,035,189,580,106</b>	<b>695,834,997,426</b>



-	<b>(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:</b>	<b>1,025,877,270,639</b>	<b>667,322,060,344</b>
	<i>Khu nhà ở 6,5 ha P.Bình An, Quận 2</i>	10,648,114,646	21,327,221,127
	<i>Khu Tái định cư P.Bình Chiểu 15,7ha, Q.TĐ</i>	116,072,738,319	69,719,935,648
	<i>Chung cư cao cấp Hiệp Phú, Q.9</i>	663,995,899	663,995,899
	<i>Chung cư TDH Phước Bình, Q.9</i>	10,336,774,397	10,336,774,397
	<i>Khu nhà ở CDM Nông Sản Thủ Đức</i>	12,971,884,388	12,970,245,985
	<i>Khu đất LD 1,7ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ</i>	1,153,498,659	1,152,985,467
	<i>Khu đất LD 3,3ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ</i>	7,974,758,087	7,974,758,087
	<i>Khu đô thị DVTM Long Hội</i>	165,770,324,893	7,316,818,062
	<i>Khu chung cư 5 tầng Phước Bình, Q.9</i>	501,484,593	501,484,593
	<i>Chung cư TDH Trường Thọ, Q. Thủ Đức</i>	33,778,011,492	35,271,036,592
	<i>Khu đất 1,3ha Hiệp Bình Chánh, Q.Thủ Đức</i>	795,493,248	795,493,248
	<i>Khu đất 10ha Hiệp Bình Chánh, Q.Thủ Đức</i>	215,040,000	215,040,000
	<i>Dự án TDH Tocontap</i>	-	151,822,019,517
	<i>Dự án khu nhà ở Thủ Dầu 1- Bình Dương</i>	1,020,826,832	1,020,826,832
	<i>Trung Tâm Thương Mại Phước Long 1.778m<sup>2</sup> - Q9</i>	39,335,227,253	39,062,499,980
	<i>DA 39-41-43 Bến Chương Dương, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1</i>	-	23,351,465,027
	<i>Khu đô thị mới Nam Cần Thơ khu 3 Lô 14A (2019)</i>	17,116,484,073	-
	<i>Khu đô thị mới Nam Cần Thơ khu 4 Lô 16B (2019)</i>	3,002,629,091	-
	<i>DA TESCO Bình Dương (2019)</i>	4,495,010,097	-
	<i>Dự án Phú Mỹ Bà Rịa Vũng Tàu - Hồ Tràm (6/2019)</i>	69,311,256,227	-
	<i>Khu phức hợp Centrum Wealth, Quận 9 - Cty TNHH Bách Phú Thịnh</i>	512,779,967,840	268,279,958,497
	<i>Dự án của Cty FDC</i>	17,933,750,605	15,539,501,386
	<b>(*) Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp</b>	<b>9,258,235,466</b>	<b>14,158,523,109</b>
	<i>Xây dựng khu nhà ở Bình Chiểu, Bình An, An Phú</i>	9,258,235,466	14,158,523,109
		<b>1,035,135,506,105</b>	<b>681,480,583,453</b>
		-	-
<b>5 Thuế GTGT được khấu trừ</b>		<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
Thuế GTGT được khấu trừ		91,589,782,083	81,330,715,552
		<b>91,589,782,083</b>	<b>81,330,715,552</b>
<b>6. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC</b>		<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
Thuế GTGT		64,905,966,063	30,848,960,673
Thuế Thu nhập doanh nghiệp		3,789,763,639	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		1,454,208,746	-
		<b>70,149,938,448</b>	<b>30,848,960,673</b>
		-	-
<b>7. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN :</b>		<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
<b>7.1 Phải thu dài hạn của khách hàng</b>		<b>20,000,000</b>	<b>864,055,889</b>
<b>7.2 Phải thu dài hạn khác</b>		<b>316,200,291,112</b>	<b>361,318,861,727</b>
<i>Đầu tư dài hạn (*)</i>		304,494,614,852	356,820,262,666
<i>Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược</i>		11,705,676,260	4,498,599,061
		<b>316,220,291,112</b>	<b>362,182,917,616</b>
Cty CP dệt may Liên Phương :GV đầu tư DA Phước Long Sprintown (66,9%)		47,800,181,715	48,785,169,936
Cty CP HT BĐS Thái Bình Dương (PPI): Bến lức Long An (GĐ2) - 65%		125,122,162,142	125,122,162,142
Cty CP đầu tư và Tạp phẩm SG : GV dự án TDH Tocontap - 70%		76,024,962,250	78,097,589,368

Cty CP DV TM Sài Gòn (Satraseco) : KD cao ốc Văn Phòng Xanh 219-221 Xô Viết Nghệ Tỉnh Quận Bình Thạnh - 45%	18,905,825,191	18,708,044,068
Cty CP DM Liên Phương : HT Đầu Tư Dự Án 39-41-43 Bến Chương Dương Q.1	-	80,000,000,000
Cty PPI : HT Đầu Tư Dự Án 2756m2 Bến Lức Long An	1,020,862,033	1,020,862,033
Cty CP QL và KD Chợ Nông Sản Thủ Đức - Hợp đồng HTĐT	26,026,500,000	
Đầu tư khác (Cty FDC)	456,130,808	
Cty TNHH DV Bảo vệ Hùng Vương - TB GV	936,435,119	936,435,119
Hợp đồng uỷ thác đầu tư (TB)	3,000,000,000	3,000,000,000
Cty CP BĐS dệt may Liên Phương - ĐAB GV hợp tác	1,150,000,000	1,150,000,000
Đầu tư khác (Bách Phú Thịnh)	4,051,555,594	
	<b>304,494,614,852</b>	<b>356,820,262,666</b>

-



**CTY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Số 3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

Kỳ kế toán từ 01/01/2019 đến 31/12/2019

**8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Số dư đầu năm	295,004,275,589	159,376,499,013	24,227,040,044	2,652,403,875	685,800,000	481,946,018,521
Số tăng trong kỳ	-	120,000,000	851,063,636	136,489,092	123,545,454	1,231,098,182
Tăng khác (*)	-	120,000,000	-	-	-	120,000,000
Mua sắm trong kỳ	-	-	851,063,636	136,489,092	123,545,454	1,111,098,182
Số giảm trong kỳ	0	(555,586,365)	(1,495,173,636)	0	-	(2,050,760,001)
- Phân loại lại	-	-	-	-	-	0
- Thanh lý, nhượng bán	-	(440,131,820)	(465,010,000)	-	-	(905,141,820)
- Giảm khác	-	(115,454,545)	(1,030,163,636)	-	-	(1,145,618,181)
Số dư cuối kỳ	295,004,275,589	158,940,912,648	23,582,930,444	2,788,892,967	809,345,454	481,126,356,702
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư đầu năm	(60,399,923,467)	(85,893,493,162)	(6,842,979,294)	(2,515,822,812)	(653,411,108)	(156,305,629,843)
Số tăng trong kỳ	(9,542,318,330)	(9,173,732,508)	(4,498,479,007)	(90,940,071)	(34,825,753)	(23,340,295,669)
- Khấu hao	(9,542,318,330)	(9,173,732,508)	(4,498,479,007)	(90,940,071)	(34,825,753)	(23,340,295,669)
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	0	(503,631,806)	(808,397,880)	0	0	(1,312,029,686)
- Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(503,631,806)	(465,010,000)	-	-	(968,641,806)
- Giảm khác	-	-	(343,387,880)	-	-	(343,387,880)
Số dư cuối kỳ	(69,942,241,797)	(94,563,593,864)	(10,533,060,421)	(2,606,762,883)	(688,236,861)	(178,333,895,826)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Số dư đầu năm	234,604,352,122	73,483,005,851	17,384,060,750	136,581,063	32,388,892	325,640,388,678
Số dư cuối kỳ	225,062,033,792	64,377,318,784	13,049,869,623	182,130,084	121,108,593	302,792,460,876

**8b. TSCĐ thuê tài chính :**

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính</b>		
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>76,919,719,342</b>	<b>76,919,719,342</b>
- Mua trong năm	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-
- Tặng khác	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-
- Giảm khác	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>76,919,719,342</b>	<b>76,919,719,342</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>(13,372,537,403)</b>	<b>(13,372,537,403)</b>
- Khấu hao trong năm	(5,083,774,560)	(5,083,774,560)
- Tặng khác	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-
- Giảm khác	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>(18,456,311,963)</b>	<b>(18,456,311,963)</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ Thuê tài chính</b>		
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>63,547,181,939</b>	<b>63,547,181,939</b>
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>58,463,407,379</b>	<b>58,463,407,379</b>

Tài sản cố định thuê tài chính từ Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có thời hạn thuê 60 tháng.



9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH	Quyền sử dụng đất		Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu năm	118,325,920,584	-	15,049,364,928	133,375,285,512
- Mua sắm mới			65,000,000	65,000,000
- Tăng khác	-	-	-	-
- Giảm khác (*)			-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>118,325,920,584</b>	<b>-</b>	<b>15,114,364,928</b>	<b>133,440,285,512</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu năm	(2,259,969,890)	-	(14,969,270,223)	(17,229,240,113)
Trích khấu hao	(1,166,748,580)	-	(23,429,100)	(1,190,177,680)
- Tăng khác	-	-	-	-
- Giảm khác (*)	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>(3,426,718,470)</b>	<b>-</b>	<b>(14,992,699,323)</b>	<b>(18,419,417,793)</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số dư đầu năm	116,065,950,694		80,094,705	116,146,045,399
Số dư cuối kỳ	114,899,202,114	-	121,665,605	115,020,867,719
				-
<b>10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</b>				
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	<b>Nhà cửa và vật kiến trúc</b>			<b>Cộng</b>
Số dư đầu năm	102,863,796,583			102,863,796,583
- Tăng trong kỳ	37,954,545,455			37,954,545,455
- Giảm thanh lý	(7,773,744,316)			(7,773,744,316)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>133,044,597,722</b>			<b>133,044,597,722</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu năm	(41,553,677,812)			(41,553,677,812)
Số tăng trong kỳ	(3,548,374,660)			(3,548,374,660)
- Trích khấu hao	(3,548,374,660)			(3,548,374,660)
- Tăng khác	-			-
Số giảm trong kỳ	3,964,609,584			3,964,609,584
- Thanh lý, nhượng bán	3,964,609,584			3,964,609,584
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>(41,137,442,888)</b>			<b>(41,137,442,888)</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số đầu năm	61,310,118,771			61,310,118,771
Cuối kỳ	91,907,154,834			91,907,154,834
<b>11. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN :</b>			<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
<b>(a) Chi phí SX KD dở dang dài hạn (Cty con FDC)</b>				
Dự án khu dân cư cần giờ (*)			819,272,012,685	800,727,418,264
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông (**)			99,824,002,802	97,256,402,666
Dự án Chung Cư Phúc Thịnh Đức (***)			-	193,346,062,045
Dự án khác			941,335,181	94,371,545
			<b>920,037,350,668</b>	<b>1,091,424,254,520</b>
			<b>0</b>	<b>-</b>

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

Ngày 28 tháng 2 năm 2002, Công ty 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%.

Chi phí của dự án này bao gồm chủ yếu là tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và 11 tỷ đồng chi phí lãi vay được vốn hóa.

(\*\*) Dự án xây dựng khu dân cư trên 136,9 ha đất Bình Trưng Đông, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh do Công ty XD & KD Nhà Phú Nhuận làm chủ đầu tư với 14 đơn vị tham gia trong đó có Công ty.

Công ty đã ký kết một hợp đồng với Công ty XD & KD Nhà Phú Nhuận với thỏa thuận như sau:

- Công ty sẽ đóng góp kinh phí để đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính khu dân cư Bình Trưng.

- Sau đó, Công ty sẽ được quyền sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ của dự án thành phần và khai thác diện tích đất tương đương 5 ha.

Chi phí của dự án này bao gồm chủ yếu là tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và kinh phí đóng góp cho Công ty XD & KD Nhà Phú Nhuận.

(\*\*\*) 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, TP. Hồ Chí Minh do một công ty con làm chủ đầu tư.

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

**(b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Khu nghỉ dưỡng La Sapinette Lăng Cô Resort

Công trình nhà nghỉ Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức

	31/12/2019	01/01/2019
Khu nghỉ dưỡng La Sapinette Lăng Cô Resort	-	-
Công trình nhà nghỉ Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức	94,888,637	94,888,637
	<b>94,888,637</b>	<b>94,888,637</b>

**12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**12.1 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (1)**

- Công ty CP quản lý và KD Chợ Nông Sản Thủ Đức
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú
- Cty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng
- Cty TNHH TM Vận tải DV Than Ngọc Thành
- Cty TNHH DV Bảo Vệ Tín Đức
- Cty CP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS)
- Cty CP ĐT & Khoáng sản VICO Quảng Trị

	31/12/2019	01/01/2019
Công ty CP quản lý và KD Chợ Nông Sản Thủ Đức	41,846,396,052	37,302,948,618
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	309,661,500	309,661,500
Cty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức	149,831,303,164	151,562,860,514
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	26,695,200,000	10,954,299,407
Cty TNHH TM Vận tải DV Than Ngọc Thành	600,000,000	600,000,000
Cty TNHH DV Bảo Vệ Tín Đức	800,000,000	800,000,000
Cty CP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS)	456,405,762	1,316,705,763
Cty CP ĐT & Khoáng sản VICO Quảng Trị	101,745,000,000	-
	<b>322,283,966,477</b>	<b>202,846,475,802</b>

**(1) Chi tiết đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh**

Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động KD chính
Cty CP QL & KD Chợ Nông Sản Thủ Đức	TP.HCM	49.00%	49.00%	Dịch vụ
Cty CP Đầu tư Nghĩa Phú	TP.HCM	20.00%	20.00%	Kinh doanh BĐS
Cty CP Phát triển nhà Deawon-Đ	TP.HCM	40.00%	40.00%	Kinh doanh BĐS
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	TP.HCM	22.49%	22.49%	Đầu tư tài chính
CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TP HCM	TP.HCM	31.64%	31.64%	Quảng cáo, tư vấn
Cty CP Ngoại Thương & Phát Triển ĐT TP.HCM (FDC)		43.00%	43.00%	Kinh doanh BĐS, dịch vụ
Cty CP ĐT & Khoáng sản VICO Quảng Trị		24,68%	24,68%	Kinh doanh khai thác khoáng sản

**12.2 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác :**

Cty Cổ phần dệt may Liên Phương

	31/12/2019	01/01/2019
Cty Cổ phần dệt may Liên Phương	32,279,856,600	32,279,856,600



Cty CP Phát Triển Phong Phú Daewon Thủ Đức	62,716,515,620	62,716,515,620
Cty FDC GV vào Cty Cổ Phần Vinashin	450,000,000	450,000,000
Cty CP Đầu Tư & Khoáng Sản VICO Quảng Trị (đến 30/6/2019 chuyển lên Liên kết)	-	95,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b>95,446,372,220</b>	<b>190,446,372,220</b>
	-	-
<b>13. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
<b>13.1 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC</b>		
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
CP QL + CP hoa hồng môi giới TDH River View	22,672,707,319	33,483,879,942
Công cụ, dụng cụ	295,486,595	680,112,025
	<b>22,968,193,914</b>	<b>34,163,991,967</b>
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	-	-
Chi phí hoa hồng môi giới Citrine-Tocon tap	-	10,418,584,077
Tiền thuê đất	4,105,974,579	4,202,810,500
Công cụ, dụng cụ	2,753,955,809	1,916,328,737
Chi phí MKT + XD nhà mẫu chờ (BPT)	28,054,541,474	95,640,950
Khác	3,226,191,506	6,102,851,341
<b>Cộng</b>	<b>38,140,663,368</b>	<b>22,736,215,605</b>
	-	-
<b>TỔNG CỘNG CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC</b>	<b>61,108,857,282</b>	<b>56,900,207,572</b>
	-	-
<b>13.2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ	3,426,297,656	2,582,079,131
<b>14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
Số dư đầu năm	8,928,454,558	363,972,839
Số tăng trong năm	(2,333,148,758)	9,602,852,554
Số đã phân bổ vào chi phí trong kỳ (*)	(712,785,602)	(1,038,370,835)
Số cuối kỳ	<b>5,882,520,198</b>	<b>8,928,454,558</b>
(*) Của Cty Bách Phú Thịnh	0	-
<b>15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
Thuế Giá trị gia tăng	2,499,587,146	1,910,601,104
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	14,790,219,653	6,581,854,761
Thuế Thu nhập cá nhân	1,479,021,311	880,806,286
Thuế Tài nguyên	2,324,000	12,759,656
	<b>18,771,152,110</b>	<b>9,386,021,807</b>
	-	-
<b>16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
CP HT kỹ thuật khu TTDVTM và nhà ở An Phú, Q 2 + Lô H	23,018,190,700	12,588,587,731
Lương tháng 13	1,851,307,508	2,410,531,726
CP phải trả khác	6,715,148,127	833,311,724
	<b>31,584,646,335</b>	<b>15,832,431,181</b>
	-	-
<b>17 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
<b>NGẮN HẠN :</b>		
Kinh phí công đoàn	550,000,570	518,264,189
Bảo hiểm xã hội	- 2,266,600	127,486,905
Phải trả cho các trái chủ	6,394,800,000	6,394,800,000

Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7,928,770,245	20,581,645,524
Phải trả lãi hợp tác KD các dự án	2,682,875,524	2,682,875,877
Phải trả lãi vay	9,720,540,978	3,420,510,916
Thu hộ tiền bán đất TOCON TAP	143,313,617,061	143,313,617,061
Ban quản trị Chung cư TDH Trường Thọ	2,291,721,074	2,260,875,349
Ban quản trị Chung cư TDH Phước Bình	1,572,776,643	1,957,119,046
Ban quản trị Chung cư TDH Phước Long	1,605,542,952	1,582,458,697
Ban quản trị Chung cư TDH Citrine - Tocontap	3,874,896,740	-
Ban quản trị Chung cư TDH Riverview- lô H	3,458,994,037	-
Cổ tức ,trái tức phải trả cho cổ đông	1,975,105,723	2,041,114,723
Thu hộ khách hàng của dự án Phước Long	-	984,988,521
Hợp đồng hợp tác kinh doanh	15,741,697,176	8,856,121,503
Đặt cọc của khách hàng mua dự án Bình Trưng Đông (FDC)	55,723,147,276	54,931,147,276
Phải trả tiền tạm mượn	1,476,086,492	-
Chi phí phải trả phải nộp khác	23,766,474,939	1,939,382,101
	<b>282,074,780,830</b>	<b>251,592,407,688</b>

#### DÀI HẠN :

	31/12/2019	01/01/2019
Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	3,598,534,622	4,186,657,580
Phải trả dài hạn khác		
<i>Nhận góp vốn đầu tư Khu nhà ở 6,5 Bình An</i>	19,519,525,782	19,519,525,782
<i>Nhận góp vốn mua cổ phiếu Cty CP Đầu tư Phước Long</i>	85,085,000	85,085,000
<i>Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 1,7ha Hiệp Bình Phước với Công ty TNHH XD Nhà Vĩnh Lợi</i>	135,506,556	135,506,556
<i>Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 3,3ha Hiệp Bình Phước với Công ty TNHH XD Văn Lang</i>	8,039,260,343	8,039,260,343
<i>Nhận góp vốn hợp tác KD khu CN Hoà Lân, TX Thuận An, Bình Dương - Cty TNHH Đầu Tư &amp; Phát Triển Lê Phong</i>	-	165,000,000
<i>Nhận GV LD Hiệp Bình Chánh với Cty CP TM ĐT BĐS Dương Trần</i>	236,544,000	100,000,000
<i>Cty CP Bất Động Sản UNIHOME</i>	6,622,033,700	6,622,033,700
	<b>38,236,490,003</b>	<b>38,853,068,961</b>

#### 18. THUÊ VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN:

##### VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

##### Vay ngắn hạn (\*)

	31/12/2019	01/01/2019
- Vay ngân hàng	815,205,406,699	558,025,693,674
- Vay tổ chức khác	757,653,656,699	537,623,943,674
- Vay cá nhân	30,401,750,000	20,401,750,000
	27,150,000,000	-

##### Nợ thuê tài chính

Nợ dài hạn hạn đến hạn trả (**)	12,359,910,945	-
	190,611,609,428	154,020,397,879
	<b>1,018,176,927,072</b>	<b>712,046,091,553</b>

##### (\*) Chi tiết vay ngắn hạn

##### VAY NGÂN HÀNG :

##### Vay ngân hàng của Công ty mẹ

	31/12/2019	01/01/2019
- Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đông Sài Gòn (1)	757,653,656,699	537,623,943,674
- NH TMCP VN Thương Tín (Việt Bank) (2)	612,273,814,408	446,413,385,109
- NH TMCP Tiên Phong (TP Bank) (3)	25,481,986,368	13,647,369,117
	181,044,181,100	205,648,766,947
	135,984,033,440	134,035,456,875



- NH TMCP HD Bank (4)	209,996,000,000	93,081,792,170
- NH Việt Com Bank - CN Kỳ Đồng (5)	59,767,613,500	
<b>Vay ngân hàng của Công ty con</b>	<b>145,379,842,291</b>	<b>91,210,558,565</b>
- NH TMCP VN Thương Tín (Việt Bank) (FDC)	32,200,000,000	89,938,070,117
- NH TMCP HD Bank (FDC)	22,949,373,494	1,272,488,448
- NH Việt Com Bank - CN Kỳ Đồng (BPT)	90,230,468,797	-
<b>VAY TỜ CHỨC KHÁC: (7)</b>	<b>30,401,750,000</b>	<b>20,401,750,000</b>
<b>Công ty mẹ:</b>		
- Cty CP PTN Phong Phú Daewon Thủ Đức (6)	20,401,750,000	20,401,750,000
- Cty CP QL & KD Chợ Nông Sản Thủ Đức	10,000,000,000	
<b>VAY CÁ NHÂN (Cty mẹ) (8)</b>	<b>27,150,000,000</b>	
	<b>815,205,406,699</b>	<b>558,025,693,674</b>

**Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn**

**1) Hợp đồng tín dụng 142/18/HĐTDHM/NHCT946-TDH 24/08/2018 - NH CTVN CN Đông Sài Gòn:**

- Hạn mức tín dụng: 35 tỷ ;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản

- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 25.481.986.368 đồng.

**2) Hợp đồng tín dụng 18.08 CHCM.HDDN ngày 22/07/2018- NHTMCP VN Thương Tín (Việt bank):**

- Hạn mức tín dụng: 125.900.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản.
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 125.044.181.100 đồng.

**Hợp đồng tín dụng 18.84 HCM.HDDN ngày 18/10/2019- NHTMCP VN Thương Tín (Việt bank):**

- Hạn mức tín dụng: 40.000.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh
- Thời hạn cho vay: 4 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản.
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 40.000.000.000 đồng.

**Hợp đồng tín dụng 19.111- HCM ngày 10/12/2019- NHTMCP VN Thương Tín (Việt bank):**

- Hạn mức tín dụng: 16.000.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh
- Thời hạn cho vay: 6 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản.
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 16.000.000.000 đồng.

**3) Hợp đồng tín dụng số 256/2017HĐTD 14/11/2017- NH TM CP Tiên Phong(TP Bank):**

- Hạn mức tín dụng: 140.000.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;

- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 10.333.388.865đồng.**

**Hợp đồng tín dụng số 332/2018HĐTD 05/12/2018- NH TM CP Tiên Phong(TP Bank):**

- Hạn mức tín dụng: 140.000.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 133.984.033.440đồng.**

**4) Hợp đồng tín dụng số 12388/18 ngày 21/6/2018 - NH TMCP HD BANK:**

- Hạn mức tín dụng: 120.000.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 9 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 26.415.823.413đồng.**

**Hợp đồng tín dụng số 8386/19MN ngày 17/4/2019 - NH TMCP HD BANK:**

- Hạn mức tín dụng: 60.000.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 40.000.000.000đồng.**

**Hợp đồng tín dụng số 2069/19MN ngày 14/6/2019 - NH TMCP HD BANK:**

- Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 20.000.000.000đồng.**

**Hợp đồng tín dụng số 2289/19MN ngày 06/9/2019 - NH TMCP HD BANK:**

- Hạn mức tín dụng: 120.000.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 63.580.176.587đồng.**

**Hợp đồng tín dụng số 39503/19MN ngày 23/10/2019 - NH TMCP HD BANK:**

- Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 9tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 30.000.000.000đồng.**

**Hợp đồng tín dụng số 39504/19MN ngày 18/10/2019 - NH TMCP HD BANK:**

- Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 9tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.



- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
  - **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 30.000.000.000đồng.**
- 5) Hợp đồng tín dụng 0005/KHDN/19MN ngày 17/6/2019 - NH VIET COM BANK- CN KỶ ĐÔNG:**
- Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 đồng;
  - Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
  - Thời hạn cho vay: 12 tháng;
  - Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
  - **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 59.767.613.500đồng.**
- 6) Hợp đồng tín dụng số: 01/HĐ - PPDT - TDH ngày 17/12/2015 Cty CP Phát Triển Nhà Phong Phú Daewon - Thuduc**
- Hạn mức tín dụng: 25.000.000.000đồng.
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
  - Thời hạn của hợp đồng: 9 tháng;
  - Lãi suất cho vay: 0% năm;
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
  - Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 20.401.750.000đồng.
- 6) Hợp đồng tín dụng số: 1959/HĐ 09/10/2019 PL07/11/2019 ngày - CTY CP QL & KD Chợ Nông Sản Thủ Đức**
- Hạn mức tín dụng: 10.000.000.000đồng.
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
  - Thời hạn của hợp đồng: 2,5 tháng;
  - Lãi suất cho vay: 9% năm;
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
  - Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 10.000.000.000đồng.
- 7) Hợp đồng vay vốn cá nhân : 1 tháng lãi suất 12% : 27.150.000.000đồng**
- 8) Hợp đồng tín dụng số: CHCM.ĐN ngày 17/07/2018 - VIETBANK (FDC vay)**
- Hạn mức tín dụng: 90.000.000.000đồng.
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
  - Thời hạn của hợp đồng: 6 tháng;
  - Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
  - Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 32.000.000.000đồng.
- Hợp đồng tín dụng số: 22261/19MN/HĐTD 05/07/2018 - HDBANK (FDC vay)**
- Hạn mức tín dụng: 23.000.000.000đồng.
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
  - Thời hạn của hợp đồng: 1 năm;
  - Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
  - Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 2.949.373.494đồng.
- Hợp đồng tín dụng số: 40273/19MN/HĐTD - HDBANK (FDC vay)**

- Hạn mức tín dụng: 20.000.000.000đồng.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 1 năm;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 20.000.000.000đồng.

**Hợp đồng vay Ngân Hàng Việt Com Bank (Cty Bách Phú Thịnh vay)**

- Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000đồng.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 3 năm;
- Lãi suất cho vay: 8,6%/năm
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 90.230.468.797đồng.

**19 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN :**

**Vay dài hạn (\*)**

- Vay ngân hàng
- Vay tổ chức khác
- Nợ thuê tài chính

	31/12/2019	01/01/2019
	223,923,858,278	231,432,511,314
	-	-
	-	12,359,910,945
	<b>223,923,858,278</b>	<b>243,792,422,259</b>
	-	-

**(\*) Chi tiết vay dài hạn**

**Vay ngân hàng**

**Vay ngân hàng của Công ty mẹ**

NH TMCP VN Thương Tín CN HCM (Viet bank)(1)

NH TM CP Tiên Phong (TP bank) (2)

NH TM CP HD Bank (3)

**Vay ngân hàng của Công ty con FDC**

Vay tổ chức khác

Cty TNHH Cho thuê TC NH TM CP ngoại thương VN - CN TP HCM

	31/12/2019	01/01/2019
	223,923,858,278	231,432,511,314
	162,500,000,000	80,000,000,000
	28,113,858,278	60,927,511,312
	33,310,000,000	90,505,000,002
	-	12,359,910,945
	-	12,359,910,945
	<b>223,923,858,278</b>	<b>243,792,422,259</b>

**Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn**

**(1) Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN14.5.5- 16/12/2014 - NH TM CP VN Thương Tín (Việt bank) :**

- Số tiền ngân hàng cho vay: 50 tỷ đồng;
- Mục đích vay: VLD
- Thời hạn cho vay: 120 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: QSD nhà 3-5 Pasteur ; P.Nguyễn Thái bình; Q.1- TP.HCM
- Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 17.500.000.000 đồng + Số dư nợ dài hạn đến hạn trả là 7.500.000.000 đồng.

**Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN15.105- 31/12/2015 - NH TM CP VN Thương Tín (Việt bank) :**

- Số tiền ngân hàng cho vay: 220tỷ đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 60 tháng;



- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo tài sản
- **Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 0 đồng. Nợ dài hạn đến hạn trả 55.000.000.000 đồng.**

**Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN19.13- 13/09/2019 - NH TM CP VN Thương Tín (Việt bank) :**

- Số tiền ngân hàng cho vay: 145 tỷ đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 36 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo tài sản
- **Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 0 đồng. Nợ dài hạn đến hạn trả 145.000.000.000đồng.**

**(2) Hợp đồng tín dụng số 30/2018/HĐTD 06/02/2018 - NH TM CP Tiên Phong (TP Bank):**

- Hạn mức tín dụng: 80.000.000.000đồng.
- Mục đích vay: Đầu tư chung cư Citine (Tocontap -TDH)
- Thời hạn cho vay: 36 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản;
- Dư nợ gốc vay dài hạn tại thời điểm cuối kỳ là 10.115.370.829đồng, đến hạn trả 40.461.483.308đồng.

**Hợp đồng tín dụng số 02/10-09.15/HĐTDDH/TP- 09/10/2015 - NH TM CP Tiên Phong (TP Bank):**

- Hạn mức tín dụng: 7.000.000.000 đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 84 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 0đồng. Đến hạn trả 1.400.000.000đồng.

**Hợp đồng tín dụng số 177/2018/HĐTDDH/TP- 11/07/2018 - NH TM CP Tiên Phong (TP Bank):**

- Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 36 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 17.998.487.449 đồng. Đến hạn trả 25.751.512.549 đồng.

**(3) Hợp đồng tín dụng số 7920/HĐ THM-PN172 ngày 21/7/2017 - NH TM CP (HD Bank):**

- Hạn mức tín dụng: 90.000.000.000 đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 36 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 0đồng. Đến hạn trả 23.845.000.003đồng.

**Hợp đồng tín dụng số 33221/2018 HĐ ngày 26/ 12/2018 - NH TM CP (HD Bank):**

Hạn mức tín dụng: 40.000.000.000 đồng;

Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;

Thời hạn cho vay: 48 tháng;

Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.

Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản

Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 26.660.000.000đồng. Đến hạn trả : 13.340.000.000đồng.

**Hợp đồng tín dụng số 33222/2018 HĐ ngày 26/ 12/2018 - NH TM CP (HD Bank):**

Hạn mức tín dụng: 40.000.000.000 đồng;

Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;

Thời hạn cho vay: 36 tháng;

Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.

Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản

Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 6.650.000.000đồng. Đến hạn trả 23.313.613.568đồng.

**20 THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI :**

Thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2019	01/01/2019
	156,415,851,512	162,021,654,460
	<u>156,415,851,512</u>	<u>162,021,654,460</u>



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**  
Số 3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1,

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Kỳ kế toán từ 01/01/2019 đến 31/12/2019

**21 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng vốn chủ sở hữu
<b>1. Số dư đầu năm</b>	816,349,270,000	245,984,454,963	490,547,912,180	165,510,092,265	1,718,391,729,408
<b>2. Tăng vốn trong kỳ</b>	122,434,570,000	(98,940,644,513)	-	155,838,551,645	179,332,477,132
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	155,838,551,645	155,838,551,645
Phát hành cổ phiếu từ thặng dư	122,434,570,000	(122,434,570,000)	-	-	-
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	23,493,925,487	-	-	23,493,925,487
<b>3. Giảm trong kỳ</b>	-	-	(23,456,502,937)	(116,732,637,387)	(140,189,140,324)
Chia cổ tức 2018	-	-	-	(81,634,927,000)	(81,634,927,000)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(12,978,875,931)	(12,978,875,931)
Giảm khác	-	-	(23,456,502,937)	(22,118,834,456)	(45,575,337,393)
<b>4. Số dư cuối năm nay</b>	938,783,840,000	147,043,810,450	467,091,409,243	204,616,006,523	1,757,535,066,215

b) Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Tỷ lệ	Tỷ lệ	31/12/2019	01/01/2019
	%	%		
Vốn góp của các cổ đông	100	100	938,783,840,000	816,349,270,000
			<b>938,783,840,000</b>	<b>816,349,270,000</b>
c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận				
			31/12/2019	01/01/2019
Vốn đầu tư của chủ sở hữu				
- Vốn góp đầu năm			816,349,270,000	816,349,270,000
- Tăng do phát hành cổ phiếu			-	-
- Tăng do phát cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần			122,434,570,000	-
- Vốn góp cuối kỳ			938,783,840,000	816,349,270,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia				
- Cổ tức 2017 đã chia 10% / mệnh giá				81,634,927,000
- Cổ tức 2018 đã chia 10% / mệnh giá			81,634,927,000	
d) Cổ phiếu				
			31/12/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành			93,878,384	81,634,927
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng			93,878,384	81,634,927
- Cổ phiếu phổ thông			93,878,384	81,634,927
Số lượng cổ phiếu quỹ			-	-
- Cổ phiếu phổ thông			-	-
			-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành			93,878,384	81,634,927
- Cổ phiếu phổ thông			93,878,384	81,634,927
Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành 10.000 VND/cổ phần				
22 VẬT TƯ, HÀNG HÓA NHẬN GIỮ HỘ, NHẬN GIA CÔNG				
			31/12/2019	01/01/2019
Tài sản giữ hộ <sup>(1)</sup>			27,043,058,000	27,043,058,000
			<b>27,043,058,000</b>	<b>27,043,058,000</b>

(1) Công ty được giao tiếp nhận và quản lý một số tài sản được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước tại Dự án Chợ đầu mối phía đông Thành phố (Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức) theo Quyết định 4363/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2008 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh và 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

<b>23 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
Doanh thu bán hàng bất động sản	456,108,559,931	319,958,963,817
Doanh thu bán hàng hoá	3,554,618,421,363	1,781,745,519,539
Doanh thu bán hàng nông sản	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	100,995,507,965	237,134,754,402
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	33,343,850,360	28,703,940,246
Doanh thu khác	-	32,636,540,397
	<b>4,145,066,339,619</b>	<b>2,400,179,718,401</b>
	-	-
<b>24 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU</b>	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
Hàng bán bị trả lại	-	9,000,000
Giảm giá hàng bán	-	105,690,248
	-	<b>114,690,248</b>
<b>25 DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
Doanh thu thuần về bán hàng bất động sản	456,108,559,931	319,958,963,817
Doanh thu thuần bán hàng hoá	3,554,618,421,363	1,781,630,829,291
Doanh thu thuần bán hàng nông sản	-	-
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	100,995,507,965	237,134,754,402
DT thuần về kinh doanh bất động sản đầu tư	33,343,850,360	28,703,940,246
Doanh thu khác	-	32,636,540,397
	<b>4,145,066,339,619</b>	<b>2,400,065,028,153</b>
<b>26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
Giá vốn bán hàng bất động sản	390,534,927,980	223,784,572,698
Giá vốn bán hàng hoá	3,509,517,275,456	1,753,640,164,261
Giá vốn bán hàng hoá nông sản	-	189,119,746
Giá vốn cung cấp dịch vụ	79,803,946,037	193,506,705,194
Giá vốn của kinh doanh bất động sản đầu tư	9,991,004,551	10,454,095,898
Giá vốn khác	-	28,647,479,910
	<b>3,989,847,154,024</b>	<b>2,210,222,137,707</b>
<b>27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn...	13,950,500,469	13,389,908,686
Lãi liên doanh	10,197,081,062	-

Cổ tức, lợi nhuận được chia	1,183,993,800	13,878,971,988
Lãi (lỗ) thanh lý từ các khoản đầu tư (*)	219,737,774,506	37,800,400,713
Lãi chênh lệch tỷ giá	3,688,432,669	2,915,956,249
Lãi kinh doanh chứng khoán		14,000,000,000
	<b>248,757,782,506</b>	<b>81,985,237,636</b>
<b>28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>		
	Năm 2019	Năm 2018
Chi phí lãi vay	80,924,183,891	59,219,923,092
(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư chứng khoán	2,532,560,805	2,271,979,750
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	-	24,262,804,942
Lỗ chênh lệch tỷ giá	955,294,267	-
Chi phí khác	1,575,689,911	1,008,442,960
	<b>85,987,728,874</b>	<b>86,763,150,744</b>
<b>29 THU NHẬP KHÁC</b>		
	Năm 2019	Năm 2018
Thu nhập từ thanh lý tài sản, CCDC	349,822,341	909,804,736
Phạt do vi phạm hợp đồng	6,853,607,519	4,774,406,796
Thu nhập khác	1,900,796,734	717,240,172
Lãi từ giao dịch giá rẻ (FDC)		52,510,829,005
	<b>9,104,226,594</b>	<b>58,912,280,709</b>
<b>30 CHI PHÍ KHÁC</b>		
	Năm 2019	Năm 2018
Chi phí thanh lý tài sản, CCDC	17,276,894	-
Phạt vi phạm hợp đồng	1,066,749,802	514,503,778
Chi phí khác	4,287,141,875	3,766,341,424
	<b>5,371,168,571</b>	<b>4,280,845,202</b>
<b>31 PHẦN LÃI (LỖ) TRONG CTY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT</b>	Năm 2019	
Cty CP QL & KD Chợ Nông sản Thủ Đức	15,817,596,052	
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Deawon - Thủ Đức	14,308,333,501	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	1,106,867,361	
	<b>31,232,796,914</b>	
<b>32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP</b>	Năm 2019	Năm 2018
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	25,509,063,837	17,117,206,997
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Cty con	3,619,790,523	4,130,274,849
	<b>29,128,854,360</b>	<b>21,247,481,846</b>



**33 LỢI NHUẬN SAU THUẾ CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ**

Năm 2019

Cty TNHH Bách Phú Thịnh	1,383,571,439
Cty TNHH DV Tam Bình Thủ Đức	81,595,167
Cty Cổ Phần Ngoại Thương & PT Đầu Tư TP.HCM	37,600,184,387
	<b>39,065,350,993</b>

**34 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau :

	Năm 2019	Năm 2018
Tổng lợi nhuận sau thuế của cổ đông Cty mẹ	155,838,551,645	115,424,589,368
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	155,838,551,645	115,424,589,368
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	93,878,384	81,634,927
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1,660</b>	<b>1,414</b>

**35 THÔNG TIN KHÁC****1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết**

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa được ghi nhận.

**2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:**

Không phát sinh bất kỳ sự kiện nào có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty

**3. Thông tin hoạt động liên tục**

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể qui mô hoạt động của mình

Quyết định số 4530/QĐ-UB ngày 05 tháng 11 năm 2002 của Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh về việc giao đất cho Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức để đầu tư xây dựng chợ đầu mối phía Đông thành phố và hạ tầng khu nhà ở phố chợ tại phường Tam Bình, quận Thủ Đức. Theo đó, Công ty đang thực hiện quản lý và khai thác nhà lồng chợ A, nhà lồng chợ B, nhà lồng chợ C và các công trình phụ trợ khác, các tài sản này sẽ được bàn giao lại sau khi hết hạn hợp đồng thuê ký với tiểu thương kinh doanh tại chợ vào ngày 03/07/2053.

**BÁO CÁO BỘ PHẬN : in trang sau**

Người lập biểu



Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn

Lập ngày 30 tháng 01 năm 2020



Tổng Giám Đốc



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

**36 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN :**

**Các giao dịch liên quan với các bên như sau :**

Tên công ty / Mỗi quan hệ	Giá trị giao dịch
<b>Cty CP QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty liên kết</b>	
Thuê văn phòng	950,165,730
Dịch vụ	130,909,092
Mua rượu	44,485,000
Cổ tức 2018 (đợt cuối)	646,800,000
Cổ tức 2019	7,252,000,000
Góp vốn hợp đồng hợp tác KD	26,026,500,000
TDH tạm mượn tiền	13,500,000,000
TDH trả tiền tạm mượn	6,500,000,000
TDH CN VP CDM	17,963,636,364
Cty Đông An Bình thuê MB	327,272,727
Cty Đông An Bình - Cung cấp nước uống	76,630,000
DV thu gom rác Cty Đông An Bình	3,272,727
Cty Tam Bình thuê mặt bằng	463,636,364
Cty Tam Bình thuê văn phòng	26,642,400
Cty Tam Bình cung cấp DV vệ sinh toà nhà	324,545,454
Cty Tam Bình sd điện	362,279,443
Cty Tam Bình trả tiền tạm mượn vốn	800,000,000
<b>Cty TNHH DV Tam Bình Thủ Đức - Cty con</b>	
Thuê văn phòng	79,927,200
Dịch vụ quản lý chung cư	245,792,250
Vận hành toà nhà VP CDM	572,727,272
Thuê đặt bảng quảng cáo	33,750,000
Chia lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	1,035,425,000
<b>Cty TNHH Nước Đá tinh Khiết Đông An Bình - Cty con</b>	
Mua hàng (TB)	6,381,818
Mua hàng	5,086,364
<b>Cty CP Thuduchouse Wood TRADING - Cty con</b>	
Thuê văn phòng...	24,545,454
BH Linh kiện điện tử	2,865,187,625,000
<b>Cty TNHH Bách Phú Thịnh - Cty con</b>	
TDH nhận góp vốn HTKD	60,000,000,000
<b>Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:</b>	<b>Phải thu (phải trả)</b>
Tên công ty / Mỗi qí Giao dịch	
<b>Cty CP QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty liên kết</b>	
Cho thuê Kiosque, ô vựa	233,360,040
Ký quỹ thuê văn phòng	(97,433,420)



DV vệ sinh...	(36,000,000)
Lợi nhuận 2017	17,578,080,985
Cổ tức 2018	14,504,000,000
Cổ tức 2019	7,252,000,000
TDH phải thu- mượn vốn	3,500,000,000
TDH phải thu tiền CN VP CDM	16,650,000,000
<b>Cty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình - Cty con</b>	
TDH mượn vốn	(548,747,500)
<b>Cty TNHH Dịch Vụ Tam Bình</b>	
Nhận ký quỹ thuê văn phòng	(13,700,000)
Tạm mượn vốn TDH	3,000,000,000
TDH góp vốn hợp tác KD	7,213,000,000
TDH phải thu lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	1,035,425,000
<b>Cty TNHH Bách Phú Thịnh - Cty con</b>	
TDH phải trả tiền nhận góp vốn	(60,000,000,000)
<b>Cty CP Ngoại Thương &amp; Phát Triển Đầu Tư TP.HCM (FDC) - Cty con</b>	
Tiền mượn vốn	(4,500,000,000)
Thiên ý vay tiền TDH	22,000,000,000
Lãi vay	773,649,315

**37 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

**Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh:**

	Địa ốc + DV	Dịch vụ	Bán Hàng - DV	Tổng cộng
<b>1. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>3,425,554,388,556</b>	<b>7,452,471,142</b>	<b>3,585,428,192,593</b>	<b>7,018,435,052,291</b>
<b>2. DTT từ bán hàng cho các bộ phận khác</b>		<b>1,394,894,450</b>	<b>2,871,973,818,223</b>	<b>2,873,368,712,673</b>
<b>3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>127,666,757,439</b>	<b>317,330,981</b>	<b>92,301,934,575</b>	<b>220,286,022,995</b>
<b>4. Tổng chi phí mua tài sản cố định</b>	<b>1,111,098,182</b>	-	<b>120,000,000</b>	<b>1,231,098,182</b>
<b>5. Tổng tài sản</b>	<b>1,797,365,698,854</b>	<b>18,654,324,803</b>	<b>2,594,629,619,808</b>	<b>5,345,451,386,686</b>
Tài sản bộ phận	1,797,365,698,854	18,654,324,803	2,594,629,619,808	4,410,649,643,465
Tài sản không phân bổ	-	-	-	934,801,743,221
<b>6. Tổng nợ phải trả</b>	<b>1,476,746,539,449</b>	<b>352,097,701,468</b>	<b>535,610,617,512</b>	<b>2,763,647,641,116</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	1,476,746,539,449	352,097,701,468	535,610,617,512	2,364,454,858,429
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	399,192,782,687

**Báo cáo bộ phận thứ yếu - Theo khu vực địa lý:**

Hoạt động của Công ty được thực hiện chủ yếu ở khu vực phía Nam, do đó Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu