



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.HCM

Mã số Doanh nghiệp: 0 3 0 2 3 4 6 0 3 6

Website: thuduchouse.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

TP.HCM, ngày 27 tháng 10 năm 2020

MUC LUC

	<i>Trang</i>
1 Thông tin chung	1
2 Báo cáo Ban Tổng Giám đốc	2
3 Bảng cân đối kế toán riêng.....	3 – 5
4 Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng.....	6
5 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng.....	7 - 8
6 Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.....	9 - 43

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 của Công ty là lần thứ 22 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02 tháng 10 năm 2020.

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

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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Chí Hiếu	- Chủ tịch
Ông Lê Minh Tâm	- Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	- Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	- Thành viên
Ông Đinh Thành Lê	- Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong kỳ 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 kỳ 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
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	- Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Dur Đăng Khoa	- Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“Công ty”) trân trọng trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2020 của Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty của kỳ kế toán chín tháng kết thúc vào ngày nêu trên. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 03 đến trang 43. Báo cáo tài chính riêng này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày nêu trên 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.



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 27 tháng 10 năm 2020

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
 vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

B01a-DN

<i>Mã số</i>	<i>TÀI SẢN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
100	A. Tài sản ngắn hạn		1.229.261.027.142	1.459.228.988.861
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền		1.821.607.902	71.020.318.419
111	1. Tiền	4	1.821.607.902	71.020.318.419
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	11.944.956.000	25.675.835.800
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	41.705.700.507	50.299.200.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.2	(29.760.744.507)	(34.623.364.707)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	10.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu	6	697.696.939.639	717.543.075.206
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	177.967.728.912	445.014.834.123
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	224.956.846.336	13.384.559.884
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.3	29.557.440.000	29.557.440.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6.4	278.097.576.738	238.268.893.546
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2 & 6.4	(12.882.652.347)	(8.682.652.347)
140	IV. Hàng tồn kho	7	394.511.008.517	506.519.535.915
141	1. Hàng tồn kho		394.511.008.517	506.519.535.915
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		123.286.515.084	138.470.223.521
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	144.974.332	13.250.047.503
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		58.034.413.952	60.113.049.218
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		65.107.126.800	65.107.126.800

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

<i>Mã số</i>	<i>TÀI SẢN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.934.848.629.403	2.025.600.106.540
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		689.691.184.997	691.699.872.254
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	6.3	14.900.000.000	14.900.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	6.4	674.791.184.997	676.799.872.254
220	II. Tài sản cố định		75.633.067.643	78.518.670.146
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	13.956.938.575	16.896.707.745
222	- Nguyên giá		29.119.143.991	29.997.304.272
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(15.162.205.416)	(13.100.596.527)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	61.676.129.068	61.621.962.401
228	- Nguyên giá		62.813.205.436	75.282.618.716
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.137.076.368)	(13.660.656.315)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	85.802.641.881	88.894.941.144
231	- Nguyên giá		107.043.230.125	107.043.230.125
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(21.240.588.244)	(18.148.288.981)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		94.888.637	94.888.637
242	1. Chi phí XDCB dở dang		94.888.637	94.888.637
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	11	1.081.109.128.699	1.163.874.016.813
251	1. Đầu tư vào công ty con		814.532.605.566	607.732.605.566
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		257.895.248.200	276.409.822.300
253	3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		37.789.856.600	307.306.372.220
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(29.108.581.667)	(27.574.783.273)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		2.517.717.546	2.517.717.546
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		2.517.717.546	2.517.717.546
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.164.109.656.545	3.484.829.095.401

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
300	C . Nợ phải trả		1.563.098.233.055	1.864.390.598.532
310	I. Nợ ngắn hạn		1.289.902.435.501	1.591.878.302.606
311	1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	13	190.340.535.411	299.407.480.309
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	17.863.449.654	128.028.538.368
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	10.628.161.195	26.109.113.833
314	4. Phải trả người lao động		1.568.466.572	20.083.673
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	30.398.755.907	23.018.190.700
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	233.802.856.588	249.650.367.731
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	786.468.865.839	850.515.661.295
322	8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi		18.831.344.335	15.128.866.697
330	II. Nợ dài hạn		273.195.797.554	272.512.295.926
337	1. Phải trả dài hạn khác	16	33.696.182.854	37.796.822.815
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	236.790.000.000	233.845.370.819
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		2.709.614.700	870.102.292
400	D . Vốn chủ sở hữu		1.601.011.423.490	1.620.438.496.869
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	1.601.011.423.490	1.620.438.496.869
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.126.527.670.000	938.783.840.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.126.527.670.000	938.783.840.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		123.549.884.963	123.549.884.963
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		278.139.126.723	465.882.956.723
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		72.794.741.804	92.221.815.183
421a	- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước		80.030.541.745	5.141.290.626
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(7.235.799.941)	87.080.524.557
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.164.109.656.545	3.484.829.095.401

Người lập biểu

Mieu

Nguyễn Thị Minh Triều

Kế toán trưởng

Quan Minh Tuan

Quan Minh Tuấn

Lập ngày 27 tháng 10 năm 2020

Tổng Giám đốc



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG

B02a-DN

cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2020 và kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Quý 3 năm 2020	Quý 3 năm 2019	Lũy kế 09 tháng đầu năm 2020	Lũy kế 09 tháng đầu năm 2019
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	10.504.050.196	686.044.870.388	778.530.411.604	2.983.894.368.910
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	10.504.050.196	686.044.870.388	778.530.411.604	2.983.894.368.910
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	9.514.950.208	662.855.067.628	760.591.183.070	2.927.211.149.105
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		989.099.988	23.189.802.760	17.939.228.534	56.683.219.805
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	2.083.636.515	2.740.609.002	115.732.318.593	30.783.745.006
22	6. Chi phí tài chính	22	13.083.694.605	11.366.953.795	64.976.242.207	40.169.890.789
23	- Trong đó : Chi phí lãi vay		13.399.155.789	9.335.015.875	55.458.508.847	36.796.495.029
24	7. Chi phí bán hàng		-	-	23.921.679.426	-
25	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	17.402.571.567	7.419.179.551	57.612.834.242	29.482.764.087
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(27.413.529.669)	7.144.278.416	(12.839.208.748)	17.814.309.935
31	10. Thu nhập khác	25	146.233.803	555.021.837	2.133.725.852	4.135.692.987
32	11. Chi phí khác	25	286.466.410	1.126.874.350	5.280.755.417	1.877.854.220
40	12. Lợi nhuận khác		(140.232.607)	(571.852.513)	(3.147.029.565)	2.257.838.767
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(27.553.762.276)	6.572.425.903	(15.986.238.313)	20.072.148.702
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26	-	(2.214.871.740)	(8.750.438.372)	(1.280.460.376)
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	(442.961.390)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		(27.553.762.276)	4.357.554.163	(7.235.799.941)	19.234.649.716

Người lập biểu



Nguyễn Thị Minh Triều

Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Lũy kế 09 tháng đầu năm 2020	Lũy kế 09 tháng đầu năm 2019
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(15.986.238.313)	20.072.148.702
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao và hao mòn	9, 10, 11	(7.369.671.795)	5.758.690.243
03	- Trích lập dự phòng		871.178.194	2.421.059.205
05	- Lãi từ hoạt động đầu tư		(79.619.200.000)	(30.783.745.006)
06	- Chi phí lãi vay	22	55.458.508.847	36.796.495.029
08	3. (Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(46.645.423.067)	34.264.648.173
09	- (Tăng), giảm các khoản phải thu		16.064.294.368	129.534.328.643
10	- (Tăng), giảm hàng tồn kho		112.008.527.398	(348.800.552.821)
11	-Tăng, (giảm) các khoản phải trả		(250.110.487.529)	248.367.218.103
12	- (Tăng), giảm chi phí trả trước		13.105.073.171	(22.509.399.724)
13	- (Tăng), giảm chứng khoán kinh doanh		8.593.500.000	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(57.723.929.845)	(36.796.495.029)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(7.000.000.000)	(17.249.279.384)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		915.564.489	4.135.692.987
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.280.755.417)	(1.877.854.220)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(216.073.636.432)	(10.931.693.272)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)

cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Lũy kế 09 tháng đầu năm 2020	Lũy kế 09 tháng đầu năm 2019
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ		(606.809.091)	(1.111.098.082)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		35.090.909	211.999.998
23	3. Tiền chi cho vay		-	(10.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay		10.000.000.000	-
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(68.545.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		81.231.089.720	28.360.300.000
27	7. Lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia		112.317.720.652	24.568.066.506
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		202.977.092.190	(26.515.731.578)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
33	1. Tiền thu từ đi vay		872.228.445.680	796.463.249.827
34	2. Chi trả nợ gốc vay		(928.330.611.955)	(751.113.722.056)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(81.634.927.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(56.102.166.275)	(36.285.399.229)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(69.198.710.517)	(73.732.824.079)
60	Tiền đầu kỳ		71.020.318.419	80.144.291.987
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền cuối kỳ		1.821.607.902	6.411.467.908

Người lập biểu



Nguyễn Thị Minh Triều

Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn

Lập ngày 27 tháng 10 năm 2020

Tổng Giám đốc



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng 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 (“GCNĐKKD”) số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (“SKHĐT TPHCM”) cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất của Công ty là lần thứ 22 do SKHĐT TPHCM cấp ngày 02 tháng 10 năm 2019.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 là 105 người (31 tháng 12 năm 2019: 111).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);

- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền 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 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 riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc: 25 - 50 năm

Phương tiện vận tải: 05 - 10 năm

Thiết bị dụng cụ quản lý: 03 - 05 năm

Phần mềm máy tính: 03 - 06 năm

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

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa và kiến trúc: 25 năm.

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.15 Các khoản dự phòng

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

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

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.

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Cổ tức

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ 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 kỳ kế toán.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán.

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.20 Các bên liên quan

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

4. TIỀN	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Tiền mặt	41.744.115	283.186.357
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.779.863.787	70.737.132.062
TỔNG CỘNG	<u>1.821.607.902</u>	<u>71.020.318.419</u>

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Cổ phiếu niêm yết	34.505.700.507	43.099.200.507
Cổ phiếu chưa niêm yết	7.200.000.000	7.200.000.000
TỔNG CỘNG	<u>41.705.700.507</u>	<u>50.299.200.507</u>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	<i>(29.760.744.507)</i>	<i>(34.623.364.707)</i>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>11.944.956.000</u>	<u>15.675.835.800</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

5.1 Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Cổ phiếu niêm yết				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.400.000	24.278.390.555	2.400.000	24.278.390.555
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	10.227.309.952	156.942	10.227.309.952
Tổng Công ty CP Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	-	-	109.350	8.593.500.000
TỔNG CỘNG		34.505.700.507		43.099.200.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(29.760.744.507)		(34.623.364.707)
GIÁ TRỊ THUẦN		4.744.956.000		8.475.835.800
Cổ phiếu chưa niêm yết (*)				
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phát triển Nhà Thành phố	320.000	3.200.000.000	320.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Quốc Tế Liên Phương	200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
TỔNG CỘNG		7.200.000.000		7.200.000.000

5.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

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

Tên Công ty	Số lượng cổ phiếu	Giá trị thị trường (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	Dự phòng giảm giá (VND)
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.400.000	1.920.000.000	24.278.390.555	(22.358.390.555)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	2.824.956.000	10.227.309.952	(7.402.353.952)
TỔNG CỘNG		4.744.956.000	34.505.700.507	(29.760.744.507)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Dương Trần	29.312.048.953	11.593.333.333
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	19.917.690.133	19.200.531.267
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	16.500.000.000	16.500.000.000
Bà Phạm Thị Lý	14.000.000.000	14.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Dệt may Việt Nam	11.250.000.000	11.250.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Greenteccons	8.000.000.000	207.000.000.000
Ông Trần Quang Sáng	5.504.000.000	18.504.000.000
Phải thu khách hàng khác	73.483.989.826	146.966.969.523
TỔNG CỘNG	177.967.728.912	445.014.834.123
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.200.000.000)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	173.767.728.912	445.014.834.123

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Xây dựng Đại Lộc Phát	209.200.000.000	-
Công ty TNHH Quang Mạnh	4.581.818.182	4.581.818.182
Trả trước cho các bên khác	11.175.028.154	8.802.741.702
TỔNG CỘNG	224.956.846.336	13.384.559.884
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(706.426.000)	(706.426.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	224.250.420.336	12.678.133.884

6.3 Phải thu về cho vay

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý	24.557.440.000	24.557.440.000
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	5.000.000.000	5.000.000.000
	<u>29.557.440.000</u>	<u>29.557.440.000</u>
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Thông Đức	14.900.000.000	14.900.000.000
TỔNG CỘNG	44.457.440.000	44.457.440.000

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.4 Phải thu khác

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn		
Phải thu về cho mượn vốn	71.446.997.558	62.796.197.558
Phải thu về lãi tiền cho vay	63.033.926.561	59.635.047.245
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	53.460.032.115	58.981.042.575
Tạm ứng phục vụ công tác đầu tư và hoạt động kinh doanh	51.769.365.843	10.050.278.231
Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	21.756.012.214	24.356.012.214
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	3.241.155.891	3.308.712.671
Phải thu về chi hộ chi phí Ban quản lý Chung cư TDH Citrine	1.614.248.175	-
Phải thu về chi hộ chi phí Ban quản lý Chung cư TDH Riverview	1.602.257.039	-
Phải thu về chi hộ chi phí Ban quản lý Chung cư TDH Phước Bình	100.000.000	2.956.434.323
Phải thu về chi hộ chi phí Ban quản lý Chung cư Trường Thọ	-	4.438.623.780
Phải thu về chi hộ chi phí Ban quản lý Chung cư TDH Phước Long	-	1.913.334.434
Phải thu khác	10.073.581.342	9.833.210.515
	<u>278.097.576.738</u>	<u>238.268.893.546</u>
Dài hạn		
Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	648.226.518.757	669.113.733.454
Chi hộ Dự án Aster Garden Towers - Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế	18.878.527.740	-
Ký quỹ	7.686.138.500	7.686.138.800
	<u>674.791.184.997</u>	<u>676.799.872.254</u>
TỔNG CỘNG	952.888.761.735	915.068.765.800
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(7.976.226.347)	(7.976.226.347)
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>944.912.535.388</u>	<u>907.092.539.453</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

6.4 Phải thu khác (tiếp theo)

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

VND

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/ sản phẩm	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Đầu tư Dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt	Theo thỏa thuận	21.756.012.214	24.356.012.214
Công ty TNHH Thương mại Epco	Hợp tác kinh doanh nông sản	66,70%	20.896.200.569	23.396.200.569
			859.811.645	959.811.645
Dài hạn				
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc Tế	Hợp tác kinh doanh nông sản, dệt may	Theo thỏa thuận	648.226.518.757	669.113.733.454
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tạp phẩm Sài Gòn	Dự án nhà ở TDH Tocontap	70%	274.930.611.097	-
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 Tỉnh Long An	65%	143.182.207.075	144.030.606.273
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Khu nhà ở và Trung tâm Thương mại Phước Long B, Q.9	74,40%	126.143.024.175	126.143.024.175
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Hợp tác kinh doanh nông sản	Theo thỏa thuận	47.800.181.415	47.800.181.415
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 - 221, Xô Viết Nghệ Tĩnh, Quận Bình Thạnh	45%	26.026.500.000	26.026.500.000
Công ty TNHH DV Tam Bình Thủ Đức	Hợp tác kinh doanh	Theo thỏa thuận	18.224.398.595	18.905.825.191
Công ty CP DV Tổng hợp Sài Gòn	Khu nhà ở Bình An	12,50%	7.213.000.000	7.213.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Quốc tế Việt Nam	Hợp tác kinh doanh đầu tư chiến lược	Theo thỏa thuận	4.706.596.400	4.706.596.400
			-	294.288.000.000
TỔNG CỘNG			669.982.530.971	693.469.745.668

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

7. HÀNG TỒN KHO

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

		Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
VND			
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản			
Khu đô thị Dịch vụ Thương mại			
Long Hội	Tỉnh Long An	166.794.544.316	165.770.324.893
Dự án Golden Hill, Phú Mỹ	Bà Rịa-Vũng Tàu	77.318.778.793	69.311.256.227
Trung Tâm Thương Mại			
Phước Long 1.778 m2	TP. Hồ Chí Minh	39.335.227.253	39.335.227.253
Chung cư TDH Trường Thọ	TP. Hồ Chí Minh	33.778.011.492	33.778.011.492
Dự án Khu đô thị mới Nam Cần			
Thơ khu 3 lô 14A	TP. Cần Thơ	17.181.518.346	17.116.484.073
Khu nhà ở Chợ đầu mối Nông Sản			
Thủ Đức	TP. Hồ Chí Minh	12.971.884.388	12.971.884.388
Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An	TP. Hồ Chí Minh	11.045.748.851	10.648.114.646
Chung cư TDH Phước Bình	TP. Hồ Chí Minh	10.336.774.397	10.336.774.397
Khu đất liên doanh 3,3ha			
Hiệp Bình Phước	TP. Hồ Chí Minh	7.974.758.087	7.974.758.087
Dự án Khu đô thị mới Nam			
Cần Thơ khu 4 lô 16B	TP. Cần Thơ	3.003.356.364	3.002.629.091
Khu đất liên doanh 1,8 ha			
Hiệp Bình Phước	TP. Hồ Chí Minh	1.153.498.659	1.153.498.659
Dự án khu nhà ở Thủ Dầu Một	Tỉnh Bình Dương	1.020.826.832	1.020.826.832
Khu 1,3ha Hiệp Bình Chánh	TP. Hồ Chí Minh	795.493.248	795.493.248
Chung cư cao cấp Hiệp Phú	TP. Hồ Chí Minh	663.995.899	663.995.899
Chung cư Phước Bình (5 tầng)	TP. Hồ Chí Minh	256.642.393	501.484.593
Dự án Khu nhà ở 10ha			
Hiệp Bình Chánh	TP. Hồ Chí Minh	215.040.000	215.040.000
Dự án TDH Riverview	TP. Hồ Chí Minh	-	117.614.993.517
KNO Bình Chiểu 15,7ha	TP. Hồ Chí Minh	188.302.731	555.493.057
Dự án Aster Garden Towers, (tên cũ: Tecco City)	Tỉnh Bình Dương	-	4.495.010.097
		384.034.402.049	497.261.300.449
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây lắp			
Xây dựng nhà khu nhà ở Bình			
Chiểu, Bình An, An Phú...		10.476.606.468	9.258.235.466
TỔNG CỘNG		394.511.008.517	506.519.535.915

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	7.095.547.099	20.933.638.656	1.668.773.063	299.345.454	29.997.304.272
Mua mới trong kỳ	-	572.727.273	34.081.818	-	606.809.091
Thanh lý trong kỳ	-	(599.598.621)	(885.370.751)	-	(1.484.969.372)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	7.095.547.099	20.906.767.308	817.484.130	299.345.454	29.119.143.991
Giá trị khấu hao lũy kế					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(2.124.929.855)	(9.281.386.832)	(1.516.042.979)	(178.236.861)	(13.100.596.527)
Hao mòn trong kỳ	(350.071.920)	(3.095.289.634)	(57.080.347)	(44.136.360)	(3.546.578.261)
Thanh lý	-	599.598.621	885.370.751	-	1.484.969.372
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	(2.475.001.775)	(11.777.077.845)	(687.752.575)	(222.373.221)	(15.162.205.416)
Giá trị còn lại					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	4.970.617.244	11.652.251.824	152.730.084	121.108.593	16.896.707.745
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	4.620.545.324	9.129.689.463	129.731.555	76.972.233	13.956.938.575

Một phần tài sản cố định hữu hình của Công ty đã được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 18).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	13.725.656.315	61.556.962.401	75.282.618.716
Mua mới trong năm	65.000.000	-	65.000.000
Giảm khác	(12.534.413.280)	-	(12.534.413.280)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	1.256.243.035	61.556.962.401	62.813.205.436
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(13.660.656.315)	-	(13.660.656.315)
Trích khấu hao trong kỳ	(10.833.333)	-	(10.833.333)
Giảm khác	12.534.413.280	-	12.534.413.280
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	(1.137.076.368)	-	(1.137.076.368)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	65.000.000	61.556.962.401	61.621.962.401
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	119.166.667	61.556.962.401	61.676.129.068

Quyền sử dụng đất tại địa chỉ Số 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị còn lại 61.556.962.401 VND đã được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 18*).

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 30 tháng 9 năm 2020	69.088.684.670	37.954.545.455	107.043.230.125
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(17.642.228.375)	(506.060.606)	(18.148.288.981)
Hao mòn trong năm	(1.138.636.368)	(1.953.662.895)	(3.092.299.263)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	(18.780.864.743)	(2.459.723.501)	(21.240.588.244)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	51.446.456.295	37.448.484.849	88.894.941.144
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	50.307.819.927	35.494.821.954	85.802.641.881

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 9 năm 2020. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 11.1)	814.532.605.566	607.732.605.566
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 11.2)	257.895.248.200	276.409.822.300
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 11.3)	37.789.856.600	307.306.372.220
TỔNG CỘNG	1.110.217.710.366	1.191.448.800.086
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 11.4)	(29.108.581.667)	(27.574.783.273)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.081.109.128.699	1.163.874.016.813

11.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Ngày 30 tháng 9 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn đầu tư VND
(a) Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("FDC")	43	432.552.446.885	43	432.552.446.885
(b) Công ty TNHH Quốc tế Song Hỷ	99	206.800.000.000	-	-
(c) Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	51	129.300.000.000	51	129.300.000.000
(d) Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	99,6	24.889.158.681	99,6	24.889.158.681
(e) Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading	100	10.431.000.000	100	10.431.000.000
(g) Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	75	6.160.000.000	75	6.160.000.000
(h) Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	70	4.200.000.000	70	4.200.000.000
(i) Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân	98,0	200.000.000	98,0	200.000.000
TỔNG CỘNG		814.532.605.566		607.732.605.566
Dự phòng cho khoản đầu tư vào công ty con		(5.958.971.275)		(5.958.971.275)
GIÁ TRỊ THUẦN		808.573.634.291		601.773.634.291

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

11.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (a) Công ty hiện nắm giữ quyền kiểm soát tại FDC, một công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 059081 do Trọng tài Kinh tế TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993 và các GCNĐKKD điều chỉnh, và sau đó được thay thế bởi GCNĐKDN công ty cổ phần số 3600524089 và các GCNĐKDN điều chỉnh do SKTĐT TP. HCM cấp. FDC có trụ sở chính đăng ký tại 28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của FDC là cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản.
- (b) Công ty TNHH Quốc tế Song Hỷ (“Song Hỷ”) là công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên được thành lập theo GCNĐKDN số 3700303566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 8 tháng 4 năm 1999 và theo các GCNĐKDN sửa đổi sau đó. Song Hỷ có trụ sở chính tại Phường Lái Thiêu, Thành Phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của Song Hỷ là đầu tư, xây dựng chung cư cao tầng.
- (c) Công ty TNHH Bách Phú Thịnh (“BPT”) hiện là công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên được thành lập theo GCNĐKDN số 0310156617 do Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 6 năm 2010 và theo các GCNĐKDN sửa đổi sau đó. BPT có trụ sở chính tại Phường Hiệp Phú, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của BPT là đầu tư, xây dựng chung cư cao tầng và cao ốc văn phòng cho thuê.
- (d) Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình (“DAB”) hiện là công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên trở lên được thành lập theo GCNĐKKD số 0304029762 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 9 năm 2005 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. DAB có trụ sở chính tại Số 4, Đường số 4, Khu phố 5, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của DAB là sản xuất, mua bán nước đá tinh khiết.
- (e) Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức (“HTD”) hiện là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 312031000042 do Ban Quản lý Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô, Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 7 tháng 10 năm 2009 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. HTD có trụ sở chính tại Thôn Lập An, Thị trấn Lăng Cô, Huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của HTD là xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ nhà hàng.
- (g) Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức (“TTD”) hiện là công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên trở lên được thành lập theo GCNĐKKD số 4102019420 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 12 năm 2003 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. TTD có trụ sở chính tại Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức, Khu phố 5, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của TTD là cung cấp dịch vụ tư vấn, môi giới và mua bán hàng hóa.
- (h) Công ty Cổ phần Thuduc House Wood Trading (“TDW”) hiện là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 0312561784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 10 năm 2013 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. TDW có trụ sở chính tại Số 3-5 Đường Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính sửa đổi của TDW là bán buôn vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- (i) Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân (“LPN”) hiện là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKDN số 0314526202 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 7 năm 2017. LPN có trụ sở chính tại Số 3-5 Đường Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của LPN là kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

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

11.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 9 năm 2020		Ngày 30 tháng 9 năm 2019	
			Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Bất động sản	Đang hoạt động	129.161.260.800	40,00	129.161.260.800	40,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị	Khoáng sản	Đang hoạt động	101.745.000.000	20,68	101.745.000.000	20,68
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Tài chính - Chứng khoán	Đang hoạt động	26.695.200.000	22,49	26.695.200.000	22,49
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	Bất động sản	Đang hoạt động	293.787.400	20,00	309.661.500	20,00
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Quảng cáo	Đã giải thể	-	-	368.700.000	24,58
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Chợ đầu mối	Đang hoạt động	-	-	18.130.000.000	49,00
TỔNG CỘNG			257.895.248.200		276.409.822.300	
Dự phòng các khoản đầu tư vào công ty liên kết			(23.004.994.055)		(21.471.195.661)	
GIÁ TRỊ THUẬN			234.890.254.145		254.938.626.639	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

11.3 Đầu tư tài chính dài hạn khác

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	32.279.856.600	32.279.856.600
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	4.500.000.000	4.500.000.000
Cty Cổ Phần Thông Đức	1.010.000.000	1.010.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Phong Phú - Daewon - Thủ Đức	-	62.716.515.620
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc Tế (Thuyết minh số 11.1)	-	206.800.000.000
TỔNG CỘNG	37.789.856.600	307.306.372.220
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(144.616.337)	(144.616.337)
GIÁ TRỊ THUẬN	37.645.240.263	307.161.755.883

11.4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

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

	Tỷ lệ sở hữu (%)	Dự phòng giảm giá VND
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	100,00	(5.664.787.080)
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	75,00	(294.184.195)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	44,49	(23.004.994.055)
Công ty Cổ phần Thông Đức	0,49	(144.616.337)
-		(29.108.581.667)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Chi phí hoa hồng, môi giới	-	13.250.047.503
Khác	144.974.332	-
TỔNG CỘNG	144.974.332	13.250.047.503
13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành Bà Nguyễn Thị Tươi	17.475.103.128	45.437.640.037
Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes	-	77.997.650.000
Phải trả người bán ngắn hạn khác	-	1.840.000.000
	35.005.856.033	36.272.614.022
TỔNG CỘNG	190.340.535.411	299.407.480.309
14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà	17.482.177.392	127.647.266.106
Khác	381.272.262	381.272.262
TỔNG CỘNG	17.863.449.654	128.028.538.368
15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Chi phí hạ tầng kỹ thuật khu Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Chi phí xây dựng Chung cư Citrine	3.483.423.150	10.429.602.969
Chi phí xây dựng Chung cư Riverview	14.326.745.026	-
TỔNG CỘNG	30.398.755.907	23.018.190.700

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn		
Thu hộ tiền bán đất Dự án Tocontap	143.313.617.061	143.313.617.061
Mượn vốn	42.148.747.500	13.048.747.500
Phải trả lãi vay	10.657.021.944	5.146.337.991
Phải trả cho Ban quản lý Chung cư Citrine	8.539.611.633	3.874.896.740
Phải trả cho các trái chủ	6.394.800.000	6.394.800.000
Phải trả cho Ban quản lý Chung cư Riverview	6.285.318.688	3.458.994.037
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.840.000.000	3.891.249.270
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.830.732.870	2.830.732.870
Phải trả cổ tức	1.332.361.000	1.332.361.000
Phải trả cho Ban quản lý Chung cư TDH Trường Thọ	61.670.155	2.291.721.074
Phải trả cho Ban quản lý Chung cư TDH Phước Long	20.531.921	1.605.542.952
Phải trả cho Ban quản lý Chung cư TDH Phước Bình	-	1.572.776.643
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	-	60.000.000.000
Khác	7.378.443.816	888.590.593
	<u>233.802.856.588</u>	<u>249.650.367.731</u>
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà 6,5 ha Bình An, quận 2	19.519.525.782	19.519.525.782
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.039.260.343
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.025.261.173	3.158.867.434
Nhận đặt cọc dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án chung cư TDH Bình Chiểu	2.655.000.000	6.622.033.700
Khác	457.135.556	457.135.556
	<u>33.696.182.854</u>	<u>37.796.822.815</u>
TỔNG CỘNG	<u>267.499.039.442</u>	<u>287.447.190.546</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU / PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	VND Ngày 30 tháng 9 năm 2020
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	60.113.049.218	37.966.028.823	(40.044.664.089)	58.034.413.952
Thuế giá trị gia tăng phải thu	64.890.810.570	-	-	64.890.810.570
Các khoản thuế khác	216.316.230	369.825.821	(369.825.821)	216.316.230
TỔNG CỘNG	125.220.176.018	38.335.854.644	(40.414.489.910)	123.141.540.752
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.145.524.024	(8.627.447.257)	(7.000.000.000)	9.518.076.767
Thuế thu nhập cá nhân	963.589.809	1.949.780.327	(2.725.779.913)	187.590.223
Thuế nhà đất	-	922.494.205	-	922.494.205
TỔNG CỘNG	26.109.113.833	(5.755.172.725)	(9.725.779.913)	10.628.161.195

18. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Ngày 30 tháng 9 năm 2020
Ngắn hạn				
Vay ngân hàng (Thuyết minh 18.1)	612.273.814.408	727.956.036.995	(792.733.628.310)	547.496.223.093
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 18.2)	180.690.096.887	-	(32.119.204.141)	148.570.892.746
Vay bên liên quan (Thuyết minh 18.3)	30.401.750.000	52.000.000.000	-	82.401.750.000
Vay cá nhân (Thuyết minh 18.4)	27.150.000.000	16.000.000.000	(35.150.000.000)	8.000.000.000
	850.515.661.295	795.956.036.995	(860.002.832.451)	786.468.865.839
Dài hạn				
Vay ngân hàng (Thuyết minh 18.2)	233.845.370.819	2.944.629.181	-	236.790.000.000
TỔNG CỘNG	1.084.361.032.114	798.900.666.176	(860.002.832.451)	1.023.258.865.839

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2020 VND	Kỳ hạn Tháng	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	222.066.013.253	9	Từ ngày 16/12/2020 đến ngày 05/06/2021	Từ 9,2 đến 11	Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử dụng đất và bất động sản đầu tư.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín	141.824.987.100	6	Từ ngày 12/11/2020 đến ngày 25/06/2021	9	Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử dụng đất; tài sản gắn liền với đất và cổ phiếu.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Kỳ Đồng	10.010.000.000	6	Ngày 10/10/2020	8	Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử dụng đất; tài sản gắn liền với đất.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam–Chi nhánh Đông Sài Gòn	33.602.267.790	8	Từ ngày 19/10/2020 đến ngày 24/06/2021	9	Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử dụng đất; tài sản gắn liền với đất.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hùng Vương	139.992.954.950	9	Từ ngày 19/11/2020 đến ngày 06/07/2021	Từ 8,8 đến 8,9	Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử dụng đất; tài sản, nhà xưởng và văn phòng gắn liền với đất.
TỔNG CỘNG	547.496.223.093				

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020 VND</i>	<i>Kỳ hạn Tháng</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất %/ năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín	282.200.000.000	120	Từ ngày 15/03/2021 đến ngày 16/12/2024	Từ 10,5 đến 11,5	Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử dụng đất; tài sản gắn liền với đất và cổ phiếu.
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>123.050.000.000</i>				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	102.812.111.342	48	Từ ngày 25/01/2020 đến ngày 04/09/2023	Từ 11 đến 11,7	Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử dụng đất và bất động sản đầu tư.
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>25.172.111.342</i>				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hùng Vương	348.781.404	58	Ngày 30 tháng 09 năm 2020	Từ 10,1 đến 11,4	Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử dụng đất; tài sản, nhà xưởng và văn phòng gắn liền với đất.
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>348.781.404</i>				
TỔNG CỘNG	385.360.892.746				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>148.570.892.746</i>				
<i>Vay dài hạn</i>	<i>236.790.000.000</i>				

18. VAY (tiếp theo)

18.3 Khoản vay bên liên quan

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
	<i>VND</i>	<i>Tháng</i>		<i>%/ năm</i>
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phong Phú - Daewon Thủ Đức	20.401.750.000	120	Ngày 30 tháng 12 năm 2020	Không
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	10.000.000.000	48	Ngày 30 tháng 1 năm 2021	9
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("FDC")	49.000.000.000	12	Ngày 23 tháng 09 năm 2021	9
Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading	3.000.000.000	12	Ngày 13 tháng 08 năm 2021	10
TỔNG CỘNG	82.401.750.000			

18.4 Khoản vay từ các cá nhân

Khoản vay các cá nhân thể hiện các khoản vay tín chấp từ nhân viên của Công ty với ngày đáo hạn từ 30 tháng 9 năm 2020 đến ngày 9 tháng 4 năm 2021 và với lãi suất từ 12%/năm đến 15%/năm nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

Chi tiêu	Vốn chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	VND Cộng Vốn chủ sở hữu
Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	816.349.270.000	245.984.454.963	465.882.956.723	99.755.093.557	1.627.971.775.243
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	122.434.570.000	(122.434.570.000)	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	19.234.649.716	19.234.649.716
Chia cổ tức năm 2018	-	-	-	(81.634.927.000)	(81.634.927.000)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(9.270.625.665)	(9.270.625.665)
Thù lao và kinh phí ngoại giao	-	-	-	(3.708.250.266)	(3.708.250.266)
Phân chia lợi nhuận khác	-	-	-	(352.876.712)	(352.876.712)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019	938.783.840.000	123.549.884.963	465.882.956.723	24.023.063.630	1.552.239.745.316
Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	938.783.840.000	123.549.884.963	465.882.956.723	92.221.815.183	1.620.438.496.869
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	187.743.830.000	-	(187.743.830.000)	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	(7.235.799.941)	(7.235.799.941)
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(8.708.052.456)	(8.708.052.456)
Thù lao và kinh phí ngoại giao	-	-	-	(3.483.220.982)	(3.483.220.982)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	1.126.527.670.000	123.549.884.963	278.139.126.723	72.794.741.804	1.601.011.423.490

(*) Vào tháng 9 năm 2020, Công ty đã phát hành 18.774.383 cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo tỉ lệ 100:20 từ Quỹ Đầu tư Phát triển theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 937/NQ-ĐHĐCĐ.2020 ngày 26 tháng 6 năm 2020 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 02.2020/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 7 năm 2020. Việc tăng vốn cổ phần này đã được Sở Kế hoạch & Đầu tư TP. HCM cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 22 vào ngày 02 tháng 10 năm 2020.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Cho kỳ kể toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho kỳ kể toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu năm	938.783.840.000	816.349.270.000
Vốn góp cuối kỳ	1.126.527.670.000	938.783.840.000

19.3 Cổ phiếu

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	112.652.767	93.878.384
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	112.652.767	93.878.384
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	112.652.767	93.878.384

19.4 Cổ tức

	Cho kỳ kể toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho kỳ kể toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong kỳ		
<i>Cổ tức đã công bố trong kỳ</i>	-	81.634.927.000
<i>Cổ tức đã trả trong kỳ</i>	-	(81.634.927.000)

19.5 Các quỹ công ty

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Quỹ đầu tư phát triển	<u>278.139.126.723</u>	<u>465.882.956.723</u>

Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp:

Quỹ đầu tư phát triển được dùng để mở rộng kinh doanh trong tương lai; bổ sung vốn điều lệ của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU

20.1 <i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Doanh thu bán hàng hoá	583.107.070.000	2.880.441.966.130
Doanh thu bán hàng bất động sản	162.690.342.856	27.256.694.917
Doanh thu cung cấp dịch vụ	23.794.955.448	46.390.493.992
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	8.938.043.300	29.805.213.871
TỔNG CỘNG	<u>778.530.411.604</u>	<u>2.983.894.368.910</u>

20.2 <i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	79.619.200.000	3.481.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	31.048.852.251	8.997.790.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	4.114.742.670	5.059.070.925
Lợi nhuận hợp tác liên doanh	949.523.672	10.511.205.581
Chênh lệch tỷ giá	-	2.734.678.500
TỔNG CỘNG	<u>115.732.318.593</u>	<u>30.783.745.006</u>

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	582.585.820.000	2.865.187.625.000
Giá vốn của bất động sản đã bán	150.825.346.994	13.391.203.454
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	22.594.093.177	40.161.630.786
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	4.585.922.899	8.470.689.865
TỔNG CỘNG	<u>760.591.183.070</u>	<u>2.927.211.149.105</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Chi phí lãi vay	55.458.508.847	36.796.495.029
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	2.032.557.319	2.421.059.205
Đầu tư liên doanh liên kết	7.249.323.750	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	8.536.675	952.336.555
Chi phí tài chính khác	227.315.616	-
TỔNG CỘNG	<u>64.976.242.207</u>	<u>40.169.890.789</u>

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	735.023.800	911.310.790
Chi phí đồ dùng văn phòng	77.694.637	387.052.794
Chi phí nhân công	26.023.595.877	10.553.792.163
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.557.411.594	3.445.299.876
Thuế, phí, lệ phí	7.293.441.616	535.809.972
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.664.849.410	6.396.062.814
Chi phí khác bằng tiền	11.260.817.308	7.253.435.678
	<u>57.612.834.242</u>	<u>29.482.764.087</u>

24. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Chi phí nhân công	22.256.710.879	29.554.802.559
Chi phí khấu hao	6.649.710.857	5.758.690.243
Chi phí DV mua ngoài	659.961.552.896	3.248.504.304.509
Chi phí khác bằng tiền	33.091.951.749	33.409.656.544
TỔNG CỘNG	<u>721.959.926.381</u>	<u>3.317.227.453.855</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

25. THU NHẬP KHÁC

	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
		VND
Thanh lý TSCĐ	35.090.909	211.999.998
Phạt vi phạm hợp đồng	2.094.349.857	3.707.098.660
Thu nhập khác	4.285.086	216.594.329
TỔNG CỘNG	2.133.725.852	4.135.692.987

CHI PHÍ KHÁC

	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
		VND
Thanh lý tài sản	19.765.455	-
Phạt vi phạm hợp đồng	-	66.369.863
Chi phí khác	5.260.989.962	1.811.484.357
TỔNG CỘNG	5.280.755.417	1.877.854.220

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
		VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(15.986.238.313)	20.072.148.702
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	3.620.707.668	-
Điều chỉnh giảm từ cổ tức, lợi nhuận được chia	(31.048.852.251)	(8.997.790.000)
Thu nhập chịu thuế	(43.414.382.896)	11.074.358.702
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành hoãn lại	-	2.214.871.740
Điều chỉnh thuế TNDN QT những năm trước	-	(934.411.364)
Thuế TNDN hiện hành	-	1.280.460.376

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

27. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

VND

	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Thu nhập của thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám Đốc	1.433.664.763	9.851.824.691

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Các công ty phát sinh các nghiệp vụ liên quan như sau:

<i>Tên công ty / Mỗi quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Giá trị giao dịch</i>
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức - (Công ty con)	Thuê đất đặt bảng quảng cáo	42.750.000
Công ty TNHH Nước đá Tinh kiết Đông An Bình - (Công ty con)	Mua hàng	1.963.635
Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading - (Công ty con)	Thuê văn phòng Lãi vay	24.545.454 40.000.000
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh - (Công ty con)	Hoàn trả vốn kinh doanh Lãi vay Thu nhập lãi trái phiếu	60.000.000.000 4.629.205.480 833.709.589
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh - Công ty con	TDH mượn vốn TDH trả tiền mượn vốn Vay	11.000.000.000 12.500.000.000 49.000.000.000
Công ty TNHH Thông Đức - (Công ty con của FDC)	Lãi cho vay	1.286.298.630
Công ty TNHH Sản xuất Thiên Ý - (Công ty con của FDC)	Lãi cho vay Hoàn trả tiền đi mượn Trả lãi cho vay	1.747.743.755 630.000.000 341.753.425

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

<i>Tên công ty / Mỗi quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Giá trị khoản (phải trả) / phải thu</i>
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình - (Công ty con)	TDH phải trả mượn vốn	(548.747.500)
	TDH phải trả tiền nước uống	(720.000)
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức - (Công ty con)	TDH tạm cho mượn vốn	3.000.000.000
	Góp vốn hợp tác kinh doanh	7.213.000.000
	Pano tại Vp CDM	(314.220.407)
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("FDC") - (Công ty con)	TDH phải trả tiền mượn vốn	(3.000.000.000)
	TDH phải trả tiền vay	(49.000.000.000)
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế - (Công ty con)	Hợp tác kinh doanh	274.930.611.097
	Phải thu chi hộ dự án	18.878.527.740
	Phải thu cho mượn vốn	1.980.800.000
Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading - (Công ty con)	TDH phải trả lãi vay	(25.000.000)
	Cho vay	14.900.000.000
Công ty TNHH Thông Đức - (Công ty con của FDC)	Phải thu lãi cho vay	12.214.266.929
	TDH phải trả tiền mượn vốn	(1.000.000.000)
	Cho vay	24.557.440.000
Công ty TNHH Sản xuất Thiên Ý - (Công ty con của FDC)	TDH phải thu tạm mượn vốn	9.870.000.000
	Phải thu lãi cho vay	2.408.490.557

Ghi chú: Giá trị khoản phải thu ghi số dương và giá trị khoản phải trả ghi số âm.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tài sản giữ hộ	<u>27.043.058.000</u>	<u>27.043.058.000</u>

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

29. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Vào ngày 20 tháng 8 năm 2020, Công ty đã hoàn tất phát hành 18.774.383 cổ phiếu để phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 937/NQ-ĐHĐCĐ.2020 ngày 26 tháng 6 năm 2020. Đến ngày 02 tháng 10 năm 2020, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 22 về việc tăng vốn điều lệ tương ứng từ số lượng cổ phiếu được phát hành này.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

Nguyễn Thị Minh Triều
Người lập

Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 10 năm 2020