

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019



# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

## MỤC LỤC

|  | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| Thông tin chung                            | 1            |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc              | 2            |
| Báo cáo kiểm toán độc lập                  | 3 - 4        |
| Bảng cân đối kế toán riêng                 | 5 - 7        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 8            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng           | 9 - 10       |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng        | 11 - 52      |

# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### 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 21 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 8 năm 2019.

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

|                         |            |                                  |
|-------------------------|------------|----------------------------------|
| Ông Lê Chí Hiếu         | Chủ tịch   |                                  |
| Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng | Thành viên |                                  |
| Ông Lê Thanh Liêm       | Thành viên |                                  |
| Ông Lê Minh Tâm         | Thành viên |                                  |
| Ông Trần Đức Sinh       | Thành viên | bổ nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2019 |

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Ông Nguyễn Hưng Long | Trưởng ban |
| Ông Thái Bằng Âu     | Thành viên |
| Ông Thái Duy Phương  | Thành viên |

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                              |                                  |   |
|------------------------------|----------------------------------|---|
| Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng      | Tổng Giám đốc                    |   |
| Ông Trần Quang Nương         | Phó Tổng Giám đốc<br>Thường trực |   |
| Bà Phạm Thị Thanh Bình       | Phó Tổng Giám đốc                | nghỉ việc hưởng chế độ hưu trí<br>ngày 1 tháng 9 năm 2019 |
| Ông Nguyễn Khắc Sơn          | Phó Tổng Giám đốc                |   |
| Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh | Phó Tổng Giám đốc                |   |
| Ông Lê Dư Đăng Khoa          | Phó Tổng Giám đốc                |   |

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng .

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 61121099/21094683

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty"), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 52, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

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

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

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

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

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

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


### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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



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



---

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                     | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  |             | <b>1.459.228.988.861</b> | <b>1.631.374.004.805</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền</b>                              | <b>4</b>    | <b>71.020.318.419</b>    | <b>80.144.291.987</b>    |
| 111        | 1. Tiền                                     |             | 71.020.318.419           | 80.144.291.987           |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>        |             | <b>25.675.835.800</b>    | <b>22.008.729.000</b>    |
| 121        | 1. Chứng khoán kinh doanh                   | 5.1         | 50.299.200.507           | 54.799.200.507           |
| 122        | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 5.2         | (34.623.364.707)         | (32.790.471.507)         |
| 123        | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn          |             | 10.000.000.000           | -                        |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>     |             | <b>717.543.075.206</b>   | <b>994.206.392.697</b>   |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 6.1         | 445.014.834.123          | 331.180.129.945          |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn         | 6.2         | 13.384.559.884           | 41.198.291.552           |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn             | 6.3         | 29.557.440.000           | 7.557.440.000            |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                   | 6.4         | 238.268.893.546          | 621.352.587.982          |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       | 6.2, 6.4    | (8.682.652.347)          | (7.082.056.782)          |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                     | <b>7</b>    | <b>506.519.535.915</b>   | <b>395.091.340.484</b>   |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                             |             | 506.519.535.915          | 395.091.340.484          |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>             |             | <b>138.470.223.521</b>   | <b>139.923.250.637</b>   |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn               | 12          | 13.250.047.503           | 33.483.879.942           |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                  | 15          | 60.113.049.218           | 76.851.467.884           |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 15          | 65.107.126.800           | 29.587.902.811           |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                              | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|------------|--------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>            |             | <b>2.025.600.106.540</b> | <b>1.471.931.965.635</b> |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b> |             | <b>691.699.872.254</b>   | <b>366.633.827.547</b>   |
| 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         | 676.799.872.254          | 351.733.827.547          |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>           |             | <b>78.518.670.146</b>    | <b>81.958.237.819</b>    |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình          | 8           | 16.896.707.745           | 20.401.275.418           |
| 222        | Nguyên giá                           |             | 29.997.304.272           | 29.351.216.090           |
| 223        | Giá trị hao mòn lũy kế               |             | (13.100.596.527)         | (8.949.940.672)          |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình           | 9           | 61.621.962.401           | 61.556.962.401           |
| 228        | Nguyên giá                           |             | 75.282.618.716           | 75.217.618.716           |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế               |             | (13.660.656.315)         | (13.660.656.315)         |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>      | <b>10</b>   | <b>88.894.941.144</b>    | <b>58.093.687.209</b>    |
| 231        | 1. Nguyên giá                        |             | 107.043.230.125          | 76.862.428.986           |
| 232        | 2. Giá trị hao mòn lũy kế            |             | (18.148.288.981)         | (18.768.741.777)         |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>   |             | <b>94.888.637</b>        | <b>94.888.637</b>        |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang   |             | 94.888.637               | 94.888.637               |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>   | <b>11</b>   | <b>1.163.874.016.813</b> | <b>958.196.923.605</b>   |
| 251        | 1. Đầu tư vào công ty con            |             | 607.732.605.566          | 607.732.605.566          |
| 252        | 2. Đầu tư vào công ty liên kết       |             | 276.409.822.300          | 175.525.122.300          |
| 253        | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác    |             | 307.306.372.220          | 201.275.372.220          |
| 254        | 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn |             | (27.574.783.273)         | (26.336.176.481)         |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>      |             | <b>2.517.717.546</b>     | <b>6.954.400.818</b>     |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn         | 12          | -                        | 4.436.683.272            |
| 262        | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại    | 26.3        | 2.517.717.546            | 2.517.717.546            |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>             |             | <b>3.484.829.095.401</b> | <b>3.103.305.970.440</b> |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN   | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>   |             | <b>1.864.390.598.532</b> | <b>1.475.334.195.197</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>   |             | <b>1.591.878.302.606</b> | <b>1.205.043.102.776</b> |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                | 13          | 299.407.480.309          | 211.540.143.937          |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          | 14          | 128.028.538.368          | 178.677.050.059          |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                        | 15          | 26.109.113.833           | 6.006.846.528            |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                                    |             | 20.083.673               | 88.139.457               |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 16          | 23.018.190.700           | 12.592.905.845           |
| 319        | 6. Phải trả ngắn hạn khác                                     | 17          | 249.650.367.731          | 178.924.700.165          |
| 320        | 7. Vay ngắn hạn   | 18          | 850.515.661.295          | 608.475.622.064          |
| 322        | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                  |             | 15.128.866.697           | 8.737.694.721            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>   |             | <b>272.512.295.926</b>   | <b>270.291.092.421</b>   |
| 337        | 1. Phải trả dài hạn khác                                      | 17          | 37.796.822.815           | 37.988.478.815           |
| 338        | 2. Vay dài hạn  | 18          | 233.845.370.819          | 231.432.511.314          |
| 342        | 3. Dự phòng phải trả dài hạn                                  |             | 870.102.292              | 870.102.292              |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      |             | <b>1.620.438.496.869</b> | <b>1.627.971.775.243</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>19</b>   | <b>1.620.438.496.869</b> | <b>1.627.971.775.243</b> |
| 411        | 1. Vốn cổ phần  |             | 938.783.840.000          | 816.349.270.000          |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                      |             | 938.783.840.000          | 816.349.270.000          |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                       |             | 123.549.884.963          | 245.984.454.963          |
| 418        | 3. Quỹ đầu tư phát triển                                      |             | 465.882.956.723          | 465.882.956.723          |
| 421        | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          |             | 92.221.815.183           | 99.755.093.557           |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 5.141.290.626            | 7.186.836.905            |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay                   |             | 87.080.524.557           | 92.568.256.652           |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                    |             | <b>3.484.829.095.401</b> | <b>3.103.305.970.440</b> |

*Nhu*

*Minh Tuấn*



Lê Ngọc Châu  
Người lập

Quan Minh Tuấn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Bảo Hoàng  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2020

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

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm nay           | Năm trước         |
|-------|--|-------------|-------------------|-------------------|
| 10    | 1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20.1        | 3.425.554.388.556 | 1.950.813.150.222 |
| 11    | 2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 21          | 3.309.005.073.603 | 1.818.023.801.044 |
| 20    | 3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 116.549.314.953   | 132.789.349.178   |
| 21    | 4. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 20.2        | 179.656.929.344   | 112.077.280.618   |
| 22    | 5. Chi phí tài chính                               | 22          | 71.987.608.897    | 58.886.259.654    |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                          |             | 67.963.772.350    | 51.582.539.717    |
| 25    | 6. Chi phí bán hàng                                |             | 32.977.097.808    | 3.132.949.060     |
| 26    | 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 23          | 69.702.793.375    | 76.176.380.683    |
| 30    | 8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         |             | 121.538.744.217   | 106.671.040.399   |
| 31    | 9. Thu nhập khác                                   | 25          | 6.027.102.565     | 5.684.211.532     |
| 32    | 10. Chi phí khác                                   | 25          | 3.812.024.163     | 2.531.788.284     |
| 40    | 11. Lợi nhuận khác                                 | 25          | 2.215.078.402     | 3.152.423.248     |
| 50    | 12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 123.753.822.619   | 109.823.463.647   |
| 51    | 13. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 26.1        | 36.673.298.062    | 17.117.206.995    |
| 60    | 14. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        |             | 87.080.524.557    | 92.706.256.652    |

*Nau*

*Kello*



Lê Ngọc Châu  
Người lập

Quan Minh Tuấn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019


VND


| Mã số     | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm nay                  | Năm trước                |
|-----------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>01</b> | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                    |             |                          |                          |
|           | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                             |             | <b>123.753.822.619</b>   | <b>109.823.463.647</b>   |
|           | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                                     |             |                          |                          |
| 02        | Khấu hao và hao mòn  | 8, 10       | 7.959.822.643            | 7.067.614.399            |
| 03        | Trích lập dự phòng   |             | 4.672.095.557            | 8.782.041.047            |
| 05        | Lãi từ hoạt động đầu tư  |             | (191.258.570.658)        | (144.661.293.391)        |
| 06        | Chi phí lãi vay  | 22          | 67.963.772.350           | 51.582.539.717           |
| <b>08</b> | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> |             | <b>13.090.942.511</b>    | <b>32.594.365.419</b>    |
| 09        | Giảm (tăng) các khoản phải thu                                       |             | 69.873.359.372           | (365.667.518.929)        |
| 10        | Tăng hàng tồn kho  |             | (110.988.820.153)        | (225.913.805.458)        |
| 11        | Tăng các khoản phải trả  |             | 112.946.253.094          | 265.926.728.347          |
| 12        | Giảm (tăng) chi phí trả trước  |             | 24.670.515.711           | (33.972.092.388)         |
| 14        | Tiền lãi vay đã trả  |             | (66.747.897.755)         | (51.167.606.441)         |
| 15        | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                    |             | (17.249.279.384)         | (6.581.654.633)          |
| 17        | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                               |             | (2.467.603.977)          | (13.446.963.419)         |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>   |             | <b>23.127.469.419</b>    | <b>(398.228.547.502)</b> |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                       |             |                          |                          |
| 21        | Tiền chi để mua sắm tài sản cố định                                  |             | (1.111.098.182)          | (10.099.763.637)         |
| 22        | Tiền thu do thanh lý tài sản dài hạn                                 |             | 2.031.818.182            | 2.002.000.000            |
| 23        | Tiền chi cho vay   |             | (107.000.000.000)        | (26.700.000.000)         |
| 24        | Tiền thu hồi cho vay   |             | 75.000.000.000           | 310.051.364.934          |
| 25        | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                              |             | (213.545.000.000)        | (95.000.000.000)         |
| 26        | Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                               |             | 38.360.300.000           | 93.006.300.000           |
| 27        | Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được                                     |             | 11.192.854.277           | 22.120.009.168           |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>       |             | <b>(195.071.125.723)</b> | <b>295.379.910.465</b>   |


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

| Mã số     | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Năm nay                | Năm trước              |
|-----------|---|-------------|------------------------|------------------------|
|           | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>  |             |                        |                        |
| 33        | Tiền thu từ đi vay                                  | 18          | 1.312.312.908.427      | 869.155.804.135        |
| 34        | Chi trả nợ gốc vay                                  | 18          | (1.067.860.009.691)    | (659.730.700.412)      |
| 36        | Cổ tức đã trả                                       |             | (81.633.216.000)       | (81.648.654.500)       |
| <b>40</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b> |             | <b>162.819.682.736</b> | <b>127.776.449.223</b> |
| <b>50</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>              |             | <b>(9.123.973.568)</b> | <b>24.927.812.186</b>  |
| <b>60</b> | <b>Tiền đầu năm</b>                                 |             | <b>80.144.291.987</b>  | <b>55.216.479.801</b>  |
| <b>70</b> | <b>Tiền cuối năm</b>                                | <b>4</b>    | <b>71.020.318.419</b>  | <b>80.144.291.987</b>  |

  
Lê Ngọc Châu  
Người lập

  
Quan Minh Tuấn  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Vũ Bảo Hoàng  
Tổng Giám đốc



Ngày 26 tháng 3 năm 2020

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT TP. HCM") cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất của Công ty là lần thứ 21 do SKHĐT TP. HCM cấp ngày 30 tháng 8 năm 2019.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 111 (31 tháng 12 năm 2018: 104).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đang trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("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);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán**

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

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

**3.1 Tiền**

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

**3.2 Các khoản phải thu**

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

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

**3.3 Hàng tồn kho**

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

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

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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



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

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

#### 3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

Nhà cửa 25 năm

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

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

#### 3.9 *Thuê tài sản*

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

#### 3.10 *Chi phí đi vay*

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

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

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

#### 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.



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

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

#### **3.12 Các khoản đầu tư**

##### *Đầu tư vào các công ty con*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên 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.

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

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

#### 3.15 Các khoản dự phòng

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

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

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

#### 3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

##### *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.

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

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán bất động sản*

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu cho thuê*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận 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 các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

**4. TIỀN**

|                    | VND                          |                              |
|--------------------|------------------------------|------------------------------|
|                    | <i>Số cuối năm</i>           | <i>Số đầu năm</i>            |
| Tiền mặt           | 283.186.357                  | 72.756.422                   |
| Tiền gửi ngân hàng | 70.737.132.062               | 80.071.535.565               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>71.020.318.419</u></b> | <b><u>80.144.291.987</u></b> |

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

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**5.1 Chứng khoán kinh doanh**

|  | VND                   |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| Cổ phiếu niêm yết                        | 43.099.200.507        | 43.099.200.507        |
| Cổ phiếu chưa niêm yết                   | 7.200.000.000         | 11.700.000.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>50.299.200.507</b> | <b>54.799.200.507</b> |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | (34.623.364.707)      | (32.790.471.507)      |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                     | <b>15.675.835.800</b> | <b>22.008.729.000</b> |

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

|  | Số cuối năm |                       | Số đầu năm |                       |
|--|-------------|-----------------------|------------|-----------------------|
|  | Số lượng    | Giá trị<br>VND        | Số lượng   | Giá trị<br>VND        |
| <b>Cổ phiếu niêm yết</b>   |             |                       |            |                       |
| Công ty Cổ phần Phát triển<br>Hạ tầng và Bất động sản<br>Thái Bình Dương | 2.400.000   | 24.278.390.555        | 2.400.000  | 24.278.390.555        |
| Công ty Cổ phần<br>Xây dựng số 5   | 156.942     | 10.227.309.952        | 156.942    | 10.227.309.952        |
| Tổng Công ty Cổ phần Bảo<br>hiểm Dầu khí Việt Nam                        | 109.350     | 8.593.500.000         | 109.350    | 8.593.500.000         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |             | <b>43.099.200.507</b> |            | <b>43.099.200.507</b> |
| Dự phòng giảm giá chứng<br>khoán kinh doanh niêm yết                     |             | (34.623.364.707)      |            | (32.790.471.507)      |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>   |             | <b>8.475.835.800</b>  |            | <b>10.308.729.000</b> |
| <b>Cổ phiếu chưa niêm yết (*)</b>  |             |                       |            |                       |
| Công ty Cổ phần Kinh<br>doanh Bất động sản Phát<br>triển Nhà Thành phố   | 320.000     | 3.200.000.000         | 320.000    | 3.200.000.000         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư<br>Khánh Phú                                      | 200.000     | 2.000.000.000         | 200.000    | 2.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Quốc tế<br>Liên Phương                                   | 200.000     | 2.000.000.000         | 200.000    | 2.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Xuất<br>Nhập khẩu và Đầu tư<br>Thừa Thiên Huế            | -           | -                     | 377.604    | 4.500.000.000         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |             | <b>7.200.000.000</b>  |            | <b>11.700.000.000</b> |

(\*) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty chưa có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do các công ty này chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán.

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

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

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

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

|                                    | Năm nay                 | VND<br>Năm trước        |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Số đầu năm                         | (32.790.471.507)        | (30.517.826.607)        |
| Cộng: Dự phòng trích lập trong năm | (1.832.893.200)         | (4.811.571.000)         |
| Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm  | -                       | 2.538.926.100           |
| Số cuối năm                        | <u>(34.623.364.707)</u> | <u>(32.790.471.507)</u> |

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

| Tên công ty   | Số lượng<br>cổ phiếu | Giá trị<br>thị trường<br>VND | Giá trị ghi sổ<br>VND | Dự phòng<br>giảm giá<br>VND    |
|---|----------------------|------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| Công ty Cổ phần<br>Phát triển Hạ tầng<br>và Bất Động sản<br>Thái Bình Dương | 2.400.000            | 1.200.000.000                | 24.278.390.555        | (23.078.390.555)               |
| Công ty Cổ phần<br>Xây dựng số 5  | 156.942              | 3.907.855.800                | 10.227.309.952        | (6.319.454.152)                |
| Tổng Công ty Cổ<br>phần Bảo hiểm Dầu<br>khí Việt Nam                        | 109.350              | 3.367.980.000                | 8.593.500.000         | (5.225.520.000)                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  |                      |                              |                       | <u><b>(34.623.364.707)</b></u> |

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU**

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|   | Số cuối năm                   | VND<br>Số đầu năm             |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Công ty Cổ phần Xây dựng Greenteccons                                 | 207.000.000.000               | 97.560.000.000                |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và<br>Bất động sản Thái Bình Dương | 19.200.531.267                | 17.762.273.100                |
| Ông Trần Quang Sáng   | 18.504.000.000                | 43.504.000.000                |
| Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư<br>Bất động sản Dương Trần          | 11.593.333.333                | 11.593.333.333                |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư<br>Quốc tế Việt Nam            | -                             | 72.363.021.815                |
| Golden Gadgetronics, WZH.   | -                             | 30.229.357.001                |
| Phải thu các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 27)                     | 28.590.480.006                | 544.688.006                   |
| Phải thu khách hàng khác  | 160.126.489.517               | 57.623.456.690                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <u><b>445.014.834.123</b></u> | <u><b>331.180.129.945</b></u> |

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

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU** (tiếp theo)

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|                                       | VND                   |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                       | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| Công ty TNHH Quang Mạnh               | 4.581.818.182         | 4.581.818.182         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành  | -                     | 19.162.318.376        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Greenteccons | -                     | 12.070.500.000        |
| Trả trước cho các bên khác            | 8.802.741.702         | 5.383.654.994         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>13.384.559.884</b> | <b>41.198.291.552</b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi    | (706.426.000)         | (706.426.000)         |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                  | <b>12.678.133.884</b> | <b>40.491.865.552</b> |

**6.3 Phải thu về cho vay**

|  | VND                   |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| <b>Ngắn hạn</b>                                  |                       |                       |
| Cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 27)    | 29.557.440.000        | 7.557.440.000         |
| <b>Dài hạn</b>                                   |                       |                       |
| Công ty Cổ phần Thông Đức<br>(Thuyết minh số 27) | 14.900.000.000        | 14.900.000.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                 | <b>44.457.440.000</b> | <b>22.457.440.000</b> |

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

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)**

**6.4 Phải thu khác**

|   | VND                    |                        |
|---|------------------------|------------------------|
|   | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| <b>Ngắn hạn</b>                                       |                        |                        |
| Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)           | 24.356.012.214         | 388.636.681.377        |
| Phải thu về cho mượn vốn                              | 62.796.197.558         | 74.709.197.558         |
| Lãi cho vay   | 59.635.047.245         | 60.954.777.520         |
| Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia                  | 58.981.042.575         | 42.592.915.733         |
| Tạm ứng cho nhân viên                                 | 10.050.278.231         | 14.861.703.970         |
| Phải thu về chi hộ chi phí Ban quản lý                |                        |                        |
| Chung cư Trường Thọ                                   | 4.438.623.780          | 4.438.623.780          |
| Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng                        | 3.308.712.671          | 3.321.707.737          |
| Phải thu về chi hộ chi phí Ban quản lý                |                        |                        |
| Chung cư Phước Bình                                   | 2.956.434.323          | 2.856.434.323          |
| Phải thu về chi hộ chi phí Ban quản lý                |                        |                        |
| Chung cư Phước Long                                   | 1.913.334.434          | 1.913.334.434          |
| Phải thu khác   | 9.833.210.515          | 27.067.211.550         |
|   | <b>238.268.893.546</b> | <b>621.352.587.982</b> |
| <b>Dài hạn</b>  |                        |                        |
| Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)           | 669.113.733.454        | 351.733.827.547        |
| Ký quỹ  | 7.686.138.800          | -                      |
|   | <b>676.799.872.254</b> | <b>351.733.827.547</b> |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b>915.068.765.800</b> | <b>973.086.415.529</b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                    | (7.976.226.347)        | (6.375.630.782)        |
|   | <b>907.092.539.453</b> | <b>966.710.784.747</b> |
| <b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>                                  |                        |                        |
| <i>Trong đó:</i>                                      |                        |                        |
| <i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i> | 187.024.994.051        | 209.685.495.039        |
| <i>Phải thu các bên khác</i>                          | 728.043.771.749        | 755.968.345.264        |



## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

### 6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

#### 6.4 Phải thu khác (tiếp theo)

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

| Bên hợp tác kinh doanh   | Nội dung hợp tác  | Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/ sản phẩm | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|--|---|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
|  |   |                                     |                        | VND                    |
| <b>Ngắn hạn</b>  |   |                                     | <b>24.356.012.214</b>  | <b>388.636.681.377</b> |
| Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương                                | Đầu tư dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt   | Theo thỏa thuận                     | 23.396.200.569         | -                      |
| Công ty TNHH Thương mại Epco                                       | Hợp tác kinh doanh nông sản   | 66,7%                               | 959.811.645            | 2.959.811.645          |
| Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư  | Hợp tác kinh doanh đầu tư chiến lược  | Theo thỏa thuận                     | -                      | 294.288.000.000        |
| Quốc tế Việt Nam   | Dự án nhà ở Tocontap  | 70%                                 | -                      | 66.682.273.332         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tapatam Sài Gòn               | Hợp đồng hợp tác kinh doanh Khu nhà ở Bình An   | Theo thỏa thuận 12,5%               | -                      | 20.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước Cửu Long                            |   |                                     | -                      | 4.706.596.400          |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn                           |   |                                     | <b>669.113.733.454</b> | <b>351.733.827.547</b> |
| <b>Dài hạn</b>   |   |                                     | <b>294.288.000.000</b> | <b>-</b>               |
| Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Quốc tế Việt Nam                       | Hợp tác kinh doanh đầu tư chiến lược  | Theo thỏa thuận                     | 144.030.606.273        | 78.097.589.368         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tapatam Sài Gòn               | Dự án nhà ở TDH Tocontap  | 70%                                 | 126.143.024.175        | 126.143.024.175        |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương | Dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại Thị xã Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An | 65%                                 | 47.800.181.415         | 48.785.169.936         |
| Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương                                | Khu nhà ở và Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận 9  | 74,4%                               | -                      | 80.000.000.000         |
|  | Đầu tư dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt   | Theo thỏa thuận                     | 26.026.500.000         | -                      |
|  | Hợp đồng hợp tác kinh doanh nông sản  | Theo thỏa thuận                     | 18.905.825.191         | 18.708.044.068         |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức         | Cao ốc Văn phòng Xanh tại Số 219 - 221 Xó Viết Nghệ Tĩnh, Quận Bình Thạnh                       | 45%                                 | 7.213.000.000          | -                      |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn                         | Hợp đồng hợp tác kinh doanh Khu nhà ở Bình An   | Theo thỏa thuận 12,5%               | 4.706.596.400          | -                      |
| Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức                              |   |                                     | <b>693.469.745.668</b> | <b>740.370.508.924</b> |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn                           |   |                                     |                        |                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |   |                                     |                        |                        |

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

**7. HÀNG TỒN KHO**

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

|   | VND                           |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | Số cuối năm                   | Số đầu năm                    |
| <b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản</b> |                               |                               |
| Khu đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội                            | 165.770.324.893               | 4.747.034.976                 |
| Dự án TDH Riverview, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức              | 118.170.486.574               | 69.719.935.648                |
| Dự án Golden Hill, Phú Mỹ, Bà Rịa - Vũng Tàu                      | 69.311.256.227                | -                             |
| Trung Tâm Thương mại Phước Long 1.778 m <sup>2</sup> , Quận 9     | 39.335.227.253                | 39.062.499.980                |
| Chung cư TDH Trường Thọ, Quận Thủ Đức                             | 33.778.011.492                | 35.271.036.592                |
| Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ khu 3 lô 14A                     | 17.116.484.073                | -                             |
| Khu nhà ở Chợ đầu mối Nông Sản Thủ Đức, Quận Thủ Đức              | 12.971.884.388                | 12.970.245.985                |
| Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, Quận 2                           | 10.648.114.646                | 21.327.221.127                |
| Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9                                   | 10.336.774.397                | 10.336.774.397                |
| Khu đất liên doanh 3,3 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức           | 7.974.758.087                 | 7.974.758.087                 |
| Dự án TESCO Bình Dương  | 4.495.010.097                 | -                             |
| Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ khu 4 lô 16B                     | 3.002.629.091                 | -                             |
| Khu đất liên doanh 1,8 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức           | 1.153.498.659                 | 1.152.985.467                 |
| Dự án khu nhà ở Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương                      | 1.020.826.832                 | 1.020.826.832                 |
| Khu 1,3 ha Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức                          | 795.493.248                   | 795.493.248                   |
| Chung cư cao cấp Hiệp Phú, Quận 9                                 | 663.995.899                   | 663.995.899                   |
| Chung cư Phước Bình (5 tầng), Quận 9                              | 501.484.593                   | 501.484.593                   |
| Dự án khu nhà ở 10 ha Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức               | 215.040.000                   | 215.040.000                   |
| Dự án TDH Tocontap  | -                             | 151.822.019.517               |
| Dự án 39-41-43 Bến Chương Dương, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1  | -                             | 23.351.465.027                |
|   | <u>497.261.300.449</u>        | <u>380.932.817.375</u>        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp                | <u>9.258.235.466</u>          | <u>14.158.523.109</u>         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>506.519.535.915</u></b> | <b><u>395.091.340.484</u></b> |

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

**Chi phí lãi vay vốn hóa**

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 20.587.068.490 VND (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: 13.125.736.221 VND). Các khoản chi phí lãi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Công ty.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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 cố định khác | Tổng cộng        |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------|----------------------|------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                          |                     |                    |                      |                  |
| Số đầu năm                    | 7.095.547.099            | 20.547.585.020      | 1.532.283.971      | 175.800.000          | 29.351.216.090   |
| Mua mới trong năm             | -                        | 851.063.636         | 136.489.092        | 123.545.454          | 1.111.098.182    |
| Thanh lý                      | -                        | (465.010.000)       | -                  | -                    | (465.010.000)    |
| Số cuối năm                   | 7.095.547.099            | 20.933.638.656      | 1.668.773.063      | 299.345.454          | 29.997.304.272   |
| <b>Trong đó:</b>              |                          |                     |                    |                      |                  |
| Đã hao mòn hết                | 357.659.000              | 599.598.621         | 1.401.638.517      | 122.800.000          | 2.481.696.138    |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                          |                     |                    |                      |                  |
| Số đầu năm                    | (1.728.167.299)          | (5.623.773.240)     | (1.454.589.025)    | (143.411.108)        | (8.949.940.672)  |
| Hao mòn trong năm             | (396.762.556)            | (4.122.623.592)     | (61.453.954)       | (34.825.753)         | (4.615.665.855)  |
| Thanh lý                      | -                        | 465.010.000         | -                  | -                    | 465.010.000      |
| Số cuối năm                   | (2.124.929.855)          | (9.281.386.832)     | (1.516.042.979)    | (178.236.861)        | (13.100.596.527) |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                          |                     |                    |                      |                  |
| Số đầu năm                    | 5.367.379.800            | 14.923.811.780      | 77.694.946         | 32.388.892           | 20.401.275.418   |
| Số cuối năm                   | 4.970.617.244            | 11.652.251.824      | 152.730.084        | 121.108.593          | 16.896.707.745   |

Một phần tài sản cố định hữu hình của Công ty tại Số 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 18).

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

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                               | VND                          |                              |                         |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|
|                               | <i>Phần mềm<br/>máy tính</i> | <i>Quyền<br/>sử dụng đất</i> | <i>Tổng cộng</i>        |
| <b>Nguyên giá</b>             |                              |                              |                         |
| Số đầu năm                    | 13.660.656.315               | 61.556.962.401               | 75.217.618.716          |
| Mua mới trong năm             | 65.000.000                   | -                            | 65.000.000              |
| Số cuối năm                   | <u>13.725.656.315</u>        | <u>61.556.962.401</u>        | <u>75.282.618.716</u>   |
| <i>Trong đó:</i>              |                              |                              |                         |
| <i>Đã hao mòn hết</i>         | 13.660.656.315               | -                            | 13.660.656.315          |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                              |                              |                         |
| Số đầu năm và số cuối năm     | <u>(13.660.656.315)</u>      | -                            | <u>(13.660.656.315)</u> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                              |                              |                         |
| Số đầu năm                    | -                            | 61.556.962.401               | 61.556.962.401          |
| Số cuối năm                   | <u>65.000.000</u>            | <u>61.556.962.401</u>        | <u>61.621.962.401</u>   |

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

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                               | VND                                 |                              |                         |
|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------|
|                               | <i>Nhà cửa và vật<br/>kiến trúc</i> | <i>Quyền<br/>sử dụng đất</i> | <i>Tổng cộng</i>        |
| <b>Nguyên giá</b>             |                                     |                              |                         |
| Số đầu năm                    | 76.862.428.986                      | -                            | 76.862.428.986          |
| Mua mới trong năm             | -                                   | 37.954.545.455               | 37.954.545.455          |
| Thanh lý                      | <u>(7.773.744.316)</u>              | -                            | <u>(7.773.744.316)</u>  |
| Số cuối năm                   | <u>69.088.684.670</u>               | <u>37.954.545.455</u>        | <u>107.043.230.125</u>  |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                     |                              |                         |
| Số đầu năm                    | (18.768.741.777)                    | -                            | (18.768.741.777)        |
| Hao mòn trong năm             | (2.838.096.182)                     | (506.060.606)                | (3.344.156.788)         |
| Thanh lý                      | 3.964.609.584                       | -                            | 3.964.609.584           |
| Số cuối năm                   | <u>(17.642.228.375)</u>             | <u>(506.060.606)</u>         | <u>(18.148.288.981)</u> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                     |                              |                         |
| Số đầu năm                    | <u>58.093.687.209</u>               | -                            | <u>58.093.687.209</u>   |
| Số cuối năm                   | <u>51.446.456.295</u>               | <u>37.448.484.849</u>        | <u>88.894.941.144</u>   |

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

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

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

**11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

|   | VND                      |                        |
|---|--------------------------|------------------------|
|   | Số cuối năm              | Số đầu năm             |
| Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 11.1)                      | 607.732.605.566          | 607.732.605.566        |
| Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 11.2)                 | 276.409.822.300          | 175.525.122.300        |
| Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 11.3)         | 307.306.372.220          | 201.275.372.220        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>1.191.448.800.086</b> | <b>984.533.100.086</b> |
| Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 11.4) | (27.574.783.273)         | (26.336.176.481)       |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>  | <b>1.163.874.016.813</b> | <b>958.196.923.605</b> |

**11.1 Đầu tư vào công ty con**

| Tên công ty con  | Số cuối năm            |                             | Số đầu năm             |                             |
|--|------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
|  | Vốn đầu tư<br>VND      | Tỷ lệ<br>biểu<br>quyết<br>% | Vốn đầu tư<br>VND      | Tỷ lệ<br>biểu<br>quyết<br>% |
|  |                        |                             |                        |                             |
| Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("FDC")(*) | 432.552.446.885        | 43                          | 432.552.446.885        | 43                          |
| Công ty TNHH Bách Phú Thịnh  | 129.300.000.000        | 51                          | 129.300.000.000        | 51                          |
| Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình                                       | 24.889.158.681         | 99,6                        | 24.889.158.681         | 99,6                        |
| Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading   | 10.431.000.000         | 100                         | 10.431.000.000         | 100                         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức   | 6.160.000.000          | 75                          | 6.160.000.000          | 75                          |
| Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức  | 4.200.000.000          | 70                          | 4.200.000.000          | 70                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân  | 200.000.000            | 98                          | 200.000.000            | 98                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>607.732.605.566</b> |                             | <b>607.732.605.566</b> |                             |
| Dự phòng cho khoản đầu tư vào công ty con  | (5.958.971.275)        |                             | (6.321.058.313)        |                             |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>   | <b>601.773.634.291</b> |                             | <b>601.411.547.253</b> |                             |

(\*) Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ quyền kiểm soát tại FDC, một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 059081 do Trọng tài Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993 và các GCNĐKKD điều chỉnh, và sau đó được thay thế bởi GCNĐKDN công ty cổ phần số 3600524089 và các GCNĐKDN điều chỉnh do SKTĐT TP. HCM cấp. FDC có trụ sở chính đăng ký tại 28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của FDC là cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản.

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

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

**11.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

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

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

#### 11.2 Đầu tư vào công ty liên kết

| Tên công ty liên kết   | Lĩnh vực kinh doanh     | Tình trạng hoạt động | Số cuối năm            |                    | Số đầu năm             |                    |
|--|-------------------------|----------------------|------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
|  |                         |                      | 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                 | 129.161.260.800        | 40                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị  | Khoáng sản              | Đang hoạt động       | 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 Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức                                     | Chợ đầu mối             | Đang hoạt động       | 18.130.000.000         | 49                 | 18.130.000.000         | 49                 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh (*) | Quảng cáo               | Đang hoạt động       | 368.700.000            | 24,58              | 1.229.000.000          | 24,58              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú   | Bất động sản            | Đang hoạt động       | 309.661.500            | 20                 | 309.661.500            | 20                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |                         |                      | <b>276.409.822.300</b> |                    | <b>175.525.122.300</b> |                    |
| Dự phòng các khoản đầu tư vào công ty liên kết   |                         |                      | (21.471.195.661)       |                    | (19.825.389.113)       |                    |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>   |                         |                      | <b>254.938.626.639</b> |                    | <b>155.699.733.187</b> |                    |

(\*) Tại ngày của báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc của công ty liên kết này đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục cần thiết theo quy định hiện hành để xin giải thể hoạt động.

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

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

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

|   | VND                    |                        |
|---|------------------------|------------------------|
|   | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Công ty TNHH Song Hồ Quốc tế (*)                        | 206.800.000.000        | -                      |
| Công ty Cổ phần Phát triển Phong Phú – Daewon Thủ Đức   | 62.716.515.620         | 62.716.515.620         |
| Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương                     | 32.279.856.600         | 32.279.856.600         |
| Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế | 4.500.000.000          | -                      |
| Công ty Cổ phần Thông Đức                               | 1.010.000.000          | 1.010.000.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị     | -                      | 95.000.000.000         |
| Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức                      | -                      | 10.269.000.000         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>307.306.372.220</b> | <b>201.275.372.220</b> |
| Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác        | (144.616.337)          | (189.729.054)          |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                    | <b>307.161.755.883</b> | <b>201.085.643.166</b> |

(\*) Đây là khoản đầu tư vào Công ty TNHH Song Hồ Quốc tế ("Song Hồ Quốc tế"). Song Hồ Quốc tế hiện là chủ đầu tư Dự án Khu nhà ở Tecco City Bình Dương, với diện tích đất là 18.854,7 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Thị xã Lái Thiêu, Tỉnh Bình Dương.

Công ty dự định chuyển nhượng khoản đầu tư này trong năm tài chính tiếp theo.

**11.4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn**

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

|                                    | VND                     |                         |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                    | Năm nay                 | Năm trước               |
| Số đầu năm                         | (26.336.176.481)        | (21.305.101.444)        |
| Cộng: Dự phòng trích lập trong năm | (3.043.923.469)         | (6.584.972.398)         |
| Trừ: Hoàn nhập trong năm           | 1.805.316.677           | 1.553.897.361           |
| Số cuối năm                        | <u>(27.574.783.273)</u> | <u>(26.336.176.481)</u> |

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

| Tên công ty  | Tỷ lệ sở hữu (%) | Vốn chủ sở hữu VND | Giá trị ghi sổ VND | Dự phòng giảm giá VND          |
|--|------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------|
| Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình   | 100              | 17.741.234.525     | 23.406.021.605     | (5.664.787.080)                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức   | 75               | 5.865.815.806      | 6.160.000.000      | (294.184.195)                  |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng   | 22,49            | 41.169.427.915     | 135.000.000.000    | (21.102.495.661)               |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh | 24,58            | -                  | 368.700.000        | (368.700.000)                  |
| Công ty Cổ phần Thông Đức  | 0,49             | 865.383.663        | 1.010.000.000      | (144.616.337)                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |                  |                    |                    | <b><u>(27.574.783.273)</u></b> |



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

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                           | VND                   |                       |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                           | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| <b>Ngắn hạn</b>           |                       |                       |
| Chi phí hoa hồng môi giới | 13.250.047.503        | 33.483.879.942        |
| <b>Dài hạn</b>            |                       |                       |
| Chi phí hoa hồng môi giới | -                     | 4.436.683.272         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>13.250.047.503</b> | <b>37.920.563.214</b> |

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|  | VND                    |                        |
|--|------------------------|------------------------|
|  | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương | 137.859.576.250        | 137.859.576.250        |
| Bà Nguyễn Thị Tươi   | 77.997.650.000         | -                      |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành                               | 45.437.640.037         | 15.773.030.211         |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes                              | 1.840.000.000          | 7.698.619.824          |
| Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)                 | 31.720.214.238         | 43.747.573.101         |
| Phải trả người bán ngắn hạn khác                                   | 4.552.399.784          | 6.461.344.551          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>299.407.480.309</b> | <b>211.540.143.937</b> |

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

|   | VND                    |                        |
|---|------------------------|------------------------|
|   | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà | 127.647.266.106        | 178.340.255.131        |
| Các bên khác                              | 381.272.262            | 336.794.928            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          | <b>128.028.538.368</b> | <b>178.677.050.059</b> |

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

**15. THUẾ**

|                                     |                        |                        |                          | VND                    |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                     | Số đầu năm             | Số tăng trong năm      | Số giảm trong năm        | Số cuối năm            |
| <b>Phải thu</b>                     |                        |                        |                          |                        |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 76.851.467.884         | 326.698.392.453        | (343.436.811.119)        | 60.113.049.218         |
| Thuế giá trị gia tăng phải thu      | 29.587.902.811         | 341.051.489.009        | (305.748.581.250)        | 64.890.810.570         |
| Các thuế khác                       | -                      | 4.152.114.074          | (3.935.797.844)          | 216.316.230            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>106.439.370.695</b> | <b>671.901.995.536</b> | <b>(653.121.190.213)</b> | <b>125.220.176.018</b> |
| <b>Phải nộp</b>                     |                        |                        |                          |                        |
| Thuế thu nhập cá nhân               | 285.341.182            | 8.787.743.656          | (8.109.495.029)          | 963.589.809            |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp          | 5.721.505.346          | 36.673.298.062         | (17.249.279.384)         | 25.145.524.024         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>6.006.846.528</b>   | <b>45.461.041.718</b>  | <b>(25.358.774.413)</b>  | <b>26.109.113.833</b>  |

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|   | VND                   |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| Chi phí hạ tầng kĩ 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  | 10.429.602.969        | -                     |
| Phí thu hộ tiền cho thuê ô vữa  | -                     | 4.318.114             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>23.018.190.700</b> | <b>12.592.905.845</b> |

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

**17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

|  | VND                           |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | Số cuối năm                   | Số đầu năm                    |
| <b>Ngắn hạn</b>  |                               |                               |
| Thu hộ tiền bán đất dự án Tocontap   | 143.313.617.061               | 143.313.617.061               |
| Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh  | 60.000.000.000                | -                             |
| Mượn vốn   | 13.048.747.500                | -                             |
| Phải trả cho các trái chủ  | 6.394.800.000                 | 6.394.800.000                 |
| Phải trả lãi vay   | 5.146.337.991                 | 3.491.088.118                 |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn  | 3.891.249.270                 | 13.444.440.244                |
| Phải trả cho Ban quản lý chung cư TDH Citrine  | 3.874.896.740                 | -                             |
| Phải trả cho Ban quản lý chung cư TDH Riverview  | 3.458.994.037                 | -                             |
| Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án   | 2.830.732.870                 | 2.682.875.877                 |
| Phải trả cho Ban quản lý chung cư TDH Trường Thọ   | 2.291.721.074                 | 2.260.875.349                 |
| Phải trả cho Ban quản lý chung cư TDH Phước Long   | 1.605.542.952                 | 1.582.458.697                 |
| Phải trả cho Ban quản lý chung cư TDH Phước Bình   | 1.572.776.643                 | 1.957.119.046                 |
| Phải trả cổ tức  | 1.332.361.000                 | 1.330.641.000                 |
| Thu hộ khách hàng của dự án Phước Long Spring Town   | -                             | 984.988.521                   |
| Khác   | 888.590.593                   | 1.481.796.252                 |
|  | <u>249.650.367.731</u>        | <u>178.924.700.165</u>        |
| <b>Dài hạn</b>   |                               |                               |
| Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà ở 6,5 ha Bình An, Quận 2                                       | 19.519.525.782                | 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 đặt cọc dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án chung cư TDH Bình Chiểu | 6.622.033.700                 | 6.622.033.700                 |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn   | 3.158.867.434                 | 3.322.067.434                 |
| Khác   | 457.135.556                   | 485.591.556                   |
|  | <u>37.796.822.815</u>         | <u>37.988.478.815</u>         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>287.447.190.546</u></b> | <b><u>216.913.178.980</u></b> |
| <i>Trong đó:</i>   |                               |                               |
| <i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>  | 73.234.955.920                | 1.658.069.441                 |
| <i>Các khoản phải trả khác</i>   | 214.212.234.626               | 215.255.109.539               |

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

| 18. VAY  | Số đầu năm             | Tăng trong năm           | Giảm trong năm             | Phân loại lại          | Số cuối năm              |
|--|------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------|--------------------------|
|  |                        |                          |                            |                        | VND                      |
| <b>Ngắn hạn</b>                                |                        |                          |                            |                        |                          |
| Vay ngân hàng<br>(Thuyết minh 18.1)            | 446.413.385.109        | 1.055.087.208.460        | (889.226.779.161)          | -                      | 612.273.814.408          |
| Vay dài hạn đến hạn trả<br>(Thuyết minh 18.2)  | 141.660.486.955        | -                        | (141.660.486.955)          | 180.690.096.887        | 180.690.096.887          |
| Vay các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 18.3) | 20.401.750.000         | 10.000.000.000           | -                          | -                      | 30.401.750.000           |
| Vay các cá nhân<br>(Thuyết minh số 18.4)       | -                      | 62.650.000.000           | (35.500.000.000)           | -                      | 27.150.000.000           |
|  | <u>608.475.622.064</u> | <u>1.127.737.208.460</u> | <u>(1.066.387.266.116)</u> | <u>180.690.096.887</u> | <u>850.515.661.295</u>   |
| <b>Dài hạn</b>                                 |                        |                          |                            |                        |                          |
| Vay ngân hàng<br>(Thuyết minh 18.2)            | 231.432.511.314        | 184.575.699.967          | (1.472.743.575)            | (180.690.096.887)      | 233.845.370.819          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <u>839.908.133.378</u> | <u>1.312.312.908.427</u> | <u>(1.067.860.009.691)</u> | <u>-</u>               | <u>1.084.361.032.114</u> |

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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   | Số cuối năm     | Kỳ hạn | Ngày đáo hạn   | Lãi suất        |       |
|---|-----------------|--------|--|-----------------|-------|
|   |                 |        |  | VND             | %/năm |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh | 209.996.000.000 | 9      | Từ ngày 4 tháng 1 năm 2020 đến ngày 25 tháng 7 năm 2020  | Từ 8,7 đến 10,5 |       |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín              | 181.044.181.100 | 9      | Ngày 18 tháng 2 năm 2020 đến ngày 16 tháng 6 năm 2020    | Từ 8,3 đến 9,7  |       |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong                       | 135.984.033.440 | 12     | Từ ngày 4 tháng 1 năm 2020 đến ngày 15 tháng 10 năm 2020 | Từ 8,7 đến 9,3  |       |

Hình thức đảm bảo

Bất động sản tọa lạc tại thửa đất Số 60-50, 60-51, 60-64, 60-65, 60-66, 60-67, 60-68 60-69, 60-70, 60-71, 60-72, 60-73, tờ bản đồ số 37, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; bất động sản tọa lạc tại thửa đất Số 105-63, 105-101, tờ bản đồ Số 27, Phường Bình An, Quận 2, TP. HCM; bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 17-38, tờ bản đồ Số 31, Phường Bình An, Quận 2, TP. HCM; quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 76, 77, 80, 81, 82, 102 tờ bản đồ số 37, Bộ địa chính phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; bất động sản đầu tư tọa lạc tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26, Phường 6, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng; 1.313.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức

Quyền sử dụng đất 39.441,9 m<sup>2</sup> tại dự án khu nhà ở Bình Chiểu, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Số 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM và 10.858.766 cổ phiếu FDC; tài sản gắn liền với đất tại Tầng 8, Trung tâm Thương mại Văn phòng kết hợp căn hộ ở, Số 1, Đường Song Hành Xa Lộ Hà Nội, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; quyền sử dụng 122 thửa đất thuộc tờ bản đồ số 54, 55, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, TP. HCM

Quyền sử dụng đất thửa đất số 69, 83, tờ bản đồ số 37, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; quyền sử dụng đất thửa đất số 302, tờ bản đồ số 54, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức; quyền sử dụng đất lô số 330, tờ bản đồ số 15, Phường Phước Long B, Quận 9, TP. HCM; quyền sử dụng đất 652 m<sup>2</sup> tại Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức TP. HCM; 5 tài sản gắn liền với đất: khu Thương mại Dịch vụ tại Lô A, Lô B, chung cư TDH - Trường Thọ, số 36A đường số 4, Khu Phố 5, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, TP. HCM; quyền sử dụng đất 3.754,5 m<sup>2</sup> tại Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, TP. HCM; 10 thửa đất tại Phường Bình An, Quận 2, TP. HCM và nhà xưởng, văn phòng gắn liền với quyền sử dụng đất 2.021 m<sup>2</sup> tại Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP. HCM

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

### 18. VAY (tiếp theo)

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

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

| Ngân hàng  | Số cuối năm            | Kỳ hạn | Ngày đáo hạn   | Lãi suất | Hình thức đảm bảo  |
|--|------------------------|--------|--|----------|--|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Kỳ Đồng     | 59.767.613.500         | 9      | Ngày 3 tháng 4 năm 2020 đến ngày 15 tháng 5 năm 2020     | 7,5      | Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 10 tỷ VND tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với 240 m <sup>2</sup> đất số CI 812346, thửa đất số 100, tờ bản đồ số 37, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM             |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn | 25.481.986.368         | 12     | Từ ngày 10 tháng 1 năm 2020 đến ngày 30 tháng 9 năm 2020 | 8,5      | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 317 m <sup>2</sup> thửa đất Số 1105, 1106 tại Số 384 Võ Văn Ngân, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức, TP. HCM; quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 303, 304, 305, 306, tờ bản đồ số 54, Bộ địa chính Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, TP. HCM |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>612.273.814.408</b> |        |  |          |  |

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

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

| Ngân hàng  | Số cuối năm     | Kỳ hạn | Ngày đáo hạn  | Lãi suất       | Hình thức đảm bảo  |
|--|-----------------|--------|---|----------------|--|
|  | VND             | Tháng  |   | %/ năm         |  |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín | 225.000.000.000 | 120    | Từ ngày 15 tháng 3 năm 2020 đến ngày 15 tháng 12 năm 2024 | Từ 11 đến 12,8 | Quyền sử dụng đất 39.441,9 m <sup>2</sup> tại dự án khu nhà ở Bình Chiểu, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Số 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM; 10.858.766 cổ phiếu FDC; tài sản gắn liền với đất tại Tầng 8, Trung tâm Thương mại Văn phòng kết hợp căn hộ ở, Số 1, Đường Song Hành Xa Lộ Hà Nội, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; quyền sử dụng 122 thửa đất thuộc tờ bản đồ số 54, 55, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, TP. HCM |

Trong đó:  
Vay dài hạn đến hạn trả 60.000.000.000

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

### 18. VAY (tiếp theo)

#### 18.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

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

| Ngân hàng  | Số cuối năm    | Kỳ hạn | Ngày đáo hạn   | Lãi suất         | Hình thức đảm bảo  |
|--|----------------|--------|--|------------------|--|
|  |                |        |  |                  |  |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hùng Vương | 95.726.854.135 | 60     | Từ ngày 15 tháng 1 năm 2020 đến ngày 12 tháng 7 năm 2021 | Từ 10,5 đến 11,4 | Quyền sử dụng đầy thừa đất số 69, 83, tờ bản đồ số 37, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; quyền sử dụng đất thừa đất số 302, tờ bản đồ số 54, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, TP. HCM; quyền sử dụng đất lô số 330, tờ bản đồ số 15, Phường Phước Long B, Quận 9, TP. HCM; quyền sử dụng đất 652 m <sup>2</sup> tại Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức TP. HCM; 5 tài sản gắn liền với đất: khu Thương mại Dịch vụ tại Lô A, Lô B, chung cư TDH - Trường Thọ, số 36A đường số 4, Khu Phố 5, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, TP. HCM; quyền sử dụng đất 3.754,5 m <sup>2</sup> tại Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, TP. HCM; 10 thửa đất tại Phường Bình An, Quận 2, TP. HCM và nhà xưởng, văn phòng gắn liền với quyền sử dụng đất 2.021 m <sup>2</sup> tại Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP. HCM |

#### Trong đó:

|   |                |
|---|----------------|
| Vay dài hạn đến hạn trả                                       | 66.861.483.316 |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh | 93.808.613.571 |

36 Từ ngày 15 tháng 1 năm 2020 đến ngày 26 tháng 12 năm 2022

Từ 11 đến 11,8

Bất động sản tọa lạc tại thừa đất Số 60-50, 60-51, 60-64, 60-65, 60-66, 60-67, 60-68 60-69, 60-70, 60-71, 60-72, 60-73, tờ bản đồ Số 37, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM, Bất động sản tọa lạc tại thừa đất số 105-63, 105-101, tờ bản đồ Số 27, Phường Bình An, Quận 2, TP. HCM; bất động sản tọa lạc tại thừa đất Số 17-38, tờ bản đồ Số 31, Phường Bình An, Quận 2, TP. HCM; quyền sử dụng đất tọa lạc tại thừa đất số 76, 77, 80, 81, 82, 102 tờ bản đồ số 37, Bộ địa chính phường An Phú, Quận 2, TP. HCM; bất động sản đầu tư tọa lạc tại thừa đất số 22, tờ bản đồ số 26, Phường 6, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng; 1.313.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức

#### Trong đó:

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| Vay dài hạn đến hạn trả | 53.828.613.571         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>        | <b>414.535.467.706</b> |

#### Trong đó:

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Vay dài hạn đến hạn trả | 180.690.096.887 |
| Vay dài hạn             | 233.845.370.819 |

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

**18. VAY (tiếp theo)**

**18.3 Khoản vay các bên liên quan**

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

| Bên cho vay  | Số cuối năm<br>VND           | Kỳ<br>hạn | Ngày đáo hạn                 | Lãi suất<br>%/năm |
|--|------------------------------|-----------|------------------------------|-------------------|
|  |                              | Tháng     |                              |                   |
| Công ty Cổ phần Phát triển nhà<br>Phong Phú Daewon               | 20.401.750.000               | 12        | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2019 | Không             |
| Công ty Cổ phần Quản lý và<br>Kinh doanh Chợ nông sản<br>Thủ Đức | 10.000.000.000               | 12        | Ngày 15 tháng 1<br>năm 2020  | 9,0               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>30.401.750.000</u></b> |           |                              |                   |

**18.4 Khoản vay 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 7 tháng 1 năm 2020 đến ngày 24 tháng 3 năm 2020 và với lãi suất từ 12%/năm đến 15%/năm nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty.



## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

### 19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

|   | Vốn cổ phần            | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng cộng                |
|---|------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| <b>Năm trước</b>                            |                        |                         |                          |                                      |                          |
| Số đầu năm                                  | 816.349.270.000        | 245.984.454.963         | 465.882.956.723          | 102.260.296.334                      | 1.630.476.978.020        |
| Lợi nhuận thuần trong năm                   | -                      | -                       | -                        | 92.706.256.652                       | 92.706.256.652           |
| Cổ tức công bố                              | -                      | -                       | -                        | (81.648.654.500)                     | (81.648.654.500)         |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi              | -                      | -                       | -                        | (13.424.804.929)                     | (13.424.804.929)         |
| Khác  | -                      | -                       | -                        | (138.000.000)                        | (138.000.000)            |
| <b>Số cuối năm</b>                          | <b>816.349.270.000</b> | <b>245.984.454.963</b>  | <b>465.882.956.723</b>   | <b>99.755.093.557</b>                | <b>1.627.971.775.243</b> |
| <b>Năm nay</b>                              |                        |                         |                          |                                      |                          |
| Số đầu năm                                  | 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 (*) | -                      | -                       | -                        | -                                    | -                        |
| Lợi nhuận thuần trong năm                   | 122.434.570.000        | (122.434.570.000)       | -                        | 87.080.524.557                       | 87.080.524.557           |
| Cổ tức công bố                              | -                      | -                       | -                        | (81.634.927.000)                     | (81.634.927.000)         |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi              | -                      | -                       | -                        | (9.270.625.665)                      | (9.270.625.665)          |
| Trích thủ lao và kinh phí ngoại giao        | -                      | -                       | -                        | (3.708.250.266)                      | (3.708.250.266)          |
| <b>Số cuối năm</b>                          | <b>938.783.840.000</b> | <b>123.549.884.963</b>  | <b>465.882.956.723</b>   | <b>92.221.815.183</b>                | <b>1.620.438.496.869</b> |

(\*) Trong năm 2019, Công ty đã phát hành 12.245.389 cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 100:15 từ nguồn thặng dư vốn cổ phần theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 829/NQ-ĐHĐCĐ ngày 3 tháng 5 năm 2019 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 854/NQ-HĐQT ngày 6 tháng 5 năm 2019. Việc tăng vốn cổ phần này đã được SKTĐT TP. HCM cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 21 vào ngày 30 tháng 8 năm 2019.

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

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

|                    | VND                    |                        |
|--------------------|------------------------|------------------------|
|                    | Năm nay                | Năm trước              |
| <b>Vốn cổ phần</b> |                        |                        |
| Số đầu năm         | 816.349.270.000        | 816.349.270.000        |
| Tăng trong năm     | 122.434.570.000        | -                      |
| Số cuối năm        | <u>938.783.840.000</u> | <u>816.349.270.000</u> |

**19.3 Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND trên một cổ phiếu

**19.4 Cổ tức**

|  | VND              |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | Năm nay          | Năm trước        |
| <b>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong năm</b> |                  |                  |
| Cổ tức đã công bố trong năm  | 81.634.927.000   | 81.648.654.500   |
| Cổ tức đã trả trong năm  | (81.633.216.000) | (81.634.927.000) |

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

**20. DOANH THU**

**20.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|   | VND                             |                                 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
|   | Năm nay                         | Năm trước                       |
| Doanh thu bán hàng hóa                      | 2.880.441.966.130               | 1.565.365.212.058               |
| Doanh thu bán hàng hóa bất động sản         | 456.108.559.931                 | 319.958.963.817                 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                  | 55.660.012.135                  | 36.586.446.101                  |
| Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư | 33.343.850.360                  | 28.703.940.246                  |
| Doanh thu khác                              | -                               | 198.588.000                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b><u>3.425.554.388.556</u></b> | <b><u>1.950.813.150.222</u></b> |
| <i>Trong đó:</i>                            |                                 |                                 |
| <i>Doanh thu với bên khác</i>               | 3.395.210.548.865               | 1.949.513.535.307               |
| <i>Doanh thu với bên liên quan</i>          | 30.343.839.691                  | 1.299.614.915                   |

**20.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                               | VND                           |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                               | Năm nay                       | Năm trước                     |
| Lãi thanh lý các khoản đầu tư | 150.661.000.000               | 70.090.300.000                |
| Lợi nhuận được chia           | 11.232.506.062                | 2.519.884.268                 |
| Thu nhập cổ tức               | 8.997.790.000                 | 31.345.562.101                |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay     | 6.030.954.782                 | 8.121.534.249                 |
| Khác                          | 2.734.678.500                 | -                             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>              | <b><u>179.656.929.344</u></b> | <b><u>112.077.280.618</u></b> |

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

|  | VND                             |                                 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
|  | Năm nay                         | Năm trước                       |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán              | 2.865.187.625.000               | 1.557.189.011.821               |
| Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán | 384.747.869.922                 | 217.763.772.193                 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp          | 49.078.574.130                  | 32.427.801.386                  |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư   | 9.991.004.551                   | 10.454.095.898                  |
| Giá vốn khác                             | -                               | 189.119.746                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b><u>3.309.005.073.603</u></b> | <b><u>1.818.023.801.044</u></b> |

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                    | VND                          |                              |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                    | Năm nay                      | Năm trước                    |
| Chi phí lãi vay                    | 67.963.772.350               | 51.582.539.717               |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư | 3.071.499.992                | 7.303.719.937                |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá               | 952.336.555                  | -                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b><u>71.987.608.897</u></b> | <b><u>58.886.259.654</u></b> |

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

**23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                           | VND                          |                              |
|---------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                           | Năm nay                      | Năm trước                    |
| Chi phí lương             | 35.500.947.685               | 39.826.131.261               |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 20.443.620.731               | 9.365.914.325                |
| Chi phí khấu hao          | 4.615.665.855                | 3.824.680.564                |
| Chi phí dự phòng          | 1.600.595.565                | 1.478.321.110                |
| Chi phí khác              | 7.541.963.539                | 21.681.333.423               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b><u>69.702.793.375</u></b> | <b><u>76.176.380.683</u></b> |

**24. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|   | VND                             |                                 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
|   | Năm nay                         | Năm trước                       |
| Chi phí mua hàng và dịch vụ mua ngoài                   | 3.426.118.404.297               | 1.801.385.379.867               |
| Chi phí nhân công                                       | 43.915.637.095                  | 39.826.131.261                  |
| Chi phí khấu hao và hao mòn<br>(Thuyết minh số 8 và 10) | 7.959.822.643                   | 5.623.499.414                   |
| Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng                 | 1.924.794.178                   | 1.683.310.103                   |
| Chi phí dự phòng  | 1.600.595.565                   | 5.630.695.859                   |
| Chi phí khác  | 41.593.906.439                  | 29.363.882.420                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>3.523.113.160.217</u></b> | <b><u>1.883.512.898.924</u></b> |

**25. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|                                 | VND                         |                             |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                 | Năm nay                     | Năm trước                   |
| <b>Thu nhập khác</b>            | <b>6.027.102.565</b>        | <b>5.684.211.532</b>        |
| Phạt vi phạm hợp đồng           | 5.586.577.027               | 4.774.406.796               |
| Lãi từ thanh lý tài sản cố định | 222.545.447                 | 907.804.736                 |
| Thu nhập khác                   | 217.980.091                 | 2.000.000                   |
| <b>Chi phí khác</b>             | <b>3.812.024.163</b>        | <b>2.531.788.284</b>        |
| Chi phí phạt thuế               | 1.237.892.516               | -                           |
| Phạt vi phạm hợp đồng           | 66.369.863                  | -                           |
| Chi phí khác                    | 2.507.761.784               | 2.531.788.284               |
| <b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>           | <b><u>2.215.078.402</u></b> | <b><u>3.152.423.248</u></b> |

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

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

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

**26.1 Chi phí thuế TNDN**

|  | VND                          |                              |
|--|------------------------------|------------------------------|
|  | Năm nay                      | Năm trước                    |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                            | 31.232.252.571               | 17.117.206.995               |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước | 5.441.045.491                | -                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       | <b><u>36.673.298.062</u></b> | <b><u>17.117.206.995</u></b> |

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

|  | VND                           |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | Năm nay                       | Năm trước                     |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>               | <b><u>123.753.822.619</u></b> | <b><u>109.823.463.647</u></b> |
| Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty (20%)     | 24.750.764.524                | 21.964.692.729                |
| <i>Khoản điều chỉnh giảm thuế</i>                      |                               |                               |
| Chi phí không được trừ                                 | 8.281.046.047                 | 1.421.626.686                 |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước | 5.441.045.491                 | -                             |
| Thu nhập cổ tức và lợi nhuận được chia                 | <u>(1.799.558.000)</u>        | <u>(6.269.112.420)</u>        |
| <b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>                      | <b><u>36.673.298.062</u></b>  | <b><u>17.117.206.995</u></b>  |

**26.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**26.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

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

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

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

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

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

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

| Bên liên quan                                    | Mối quan hệ                    | Nội dung nghiệp vụ   | Năm nay  | Năm trước   | VND |
|--|--------------------------------|--|--|---|-----|
| Công ty Cổ phần Thuduchouse Wood Trading         | Công ty con                    | Mua hàng hóa<br>Cho thuê văn phòng   | 2.865.187.625.000<br>32.727.275  | 1.557.189.011.821<br>32.727.275   |     |
| Công ty TNHH Bách Phú Thịnh                      | Công ty con                    | Hợp tác đầu tư<br>Hoàn trả vốn đã góp<br>Cung cấp dịch vụ<br>Lãi vay<br>Trả nợ vay<br>Thu hộ   | 80.000.000.000<br>20.000.000.000<br>9.177.533.122<br>352.876.712<br>-<br>-           | 38.000.000.000<br>-<br>-<br>250.273.973<br>15.000.000.000<br>1.000.000.000              |     |
| Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Dệt may Việt Nam | Bên liên quan                  | Chuyển nhượng vốn  | 13.750.000.000   | -   |     |
| Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương              | Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư | Hoàn trả hợp tác đầu tư<br>Hợp tác đầu tư<br>Thanh lý dự án 39-41-43<br>Bến Chương Dương<br>Lãi cho vay<br>Chuyển nhượng QSD đất<br>Phân chia lợi nhuận dự án Phước Long<br>Cho mượn vốn | 190.000.000.000<br>110.000.000.000<br>21.269.273.245<br>2.898.643.076<br>-<br>-<br>- | 103.546.660.569<br>-<br>506.944.445<br>39.062.499.980<br>9.687.554.471<br>5.000.000.000 |     |
| Cá nhân 1 và cá nhân 2                           | Cán sự chủ chốt                | Thu mượn vốn<br>Cho mượn vốn   | 20.672.485.560<br>2.186.518.401  | -<br>7.288.784.533  |     |

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau: (tiếp theo)

| Bên liên quan   | Mối quan hệ                | Nội dung nghiệp vụ                                  | Năm nay                          | Năm trước                        |
|---|----------------------------|---|----------------------------------|----------------------------------|
|   |                            |   |                                  | VND                              |
| Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức   | Công ty con                | Lợi nhuận được chia<br>Chi hộ                       | 1.035.425.000<br>682.475.845     | -                                |
|   |                            | Phí dịch vụ quản lý<br>Cho thuê văn phòng           | 572.727.276<br>79.927.200        | -                                |
|   |                            | Cho thuê đất  | 45.000.000                       | -                                |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh<br>Chợ nông sản Thủ Đức                                 | Công ty liên kết           | Hợp tác đầu tư<br>Hoàn trả hợp tác đầu tư           | 57.172.500.000<br>31.146.000.000 | 40.000.000.000                   |
|   |                            | Chuyển nhượng bất động sản đầu tư<br>Nhận vốn góp   | 17.963.636.364<br>13.500.000.000 | -                                |
|   |                            | Thu nhập cổ tức<br>Vay                              | 7.898.800.000<br>6.500.000.000   | 20.425.943.630                   |
|   |                            | Cho thuê văn phòng, mặt bằng<br>Phí dịch vụ quản lý | 950.165.730<br>130.909.092       | 1.266.887.640<br>117.661.081     |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức   | Công ty liên kết           | Trả nợ vay<br>Vay                                   | -<br>-                           | 15.000.000.000<br>14.000.000.000 |
|   |                            | Phí quản lý<br>Lãi vay                              | -<br>-                           | 2.420.465.719<br>172.083.334     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú   | Bên liên quan<br>trước đây | Lợi nhuận được chia<br>Lãi cho vay                  | 250.000.000<br>-                 | -<br>699.166.666                 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại<br>Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh | Công ty liên kết           | Hoàn vốn đã góp                                     | 860.300.000                      | -                                |

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau: (tiếp theo)

| Bên liên quan  | Mối quan hệ   | Nội dung nghiệp vụ  | Năm nay  | Năm trước                                      | VND |
|--|---------------|---|--|--|-----|
| Công ty TNHH Sản xuất Thiên Ý  | Công ty con   | Cho vay<br>Lãi vay<br>Cho mượn vốn  | 10.500.000.000<br>571.923.025<br>-   | 31.200.000.000<br>70.577.202<br>24.557.440.000 |     |
| Công ty Cổ phần Ngoại Thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh                              | Công ty con   | Tạm mượn vốn<br>Hoàn trả mượn vốn<br>Hợp tác đầu tư<br>Cho mượn vốn<br>Thu mượn vốn | 30.000.000.000<br>25.500.000.000<br>20.000.000.000<br>16.500.000.000<br>16.500.000.000 | 10.600.000.000<br>-<br>-<br>-<br>-             |     |
| Công ty Cổ phần Thông Đức  | Công ty con   | Lãi cho vay<br>Cho mượn vốn   | 1.713.499.999<br>1.000.000.000   | 1.713.500.000<br>-                             |     |
| Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Tín Đức  | Bên liên quan | Phí dịch vụ   | 1.844.850.000  | -  |     |
| Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong năm như sau: |               |   |  |  |     |
| Lương và các thu nhập khác   |               |   | 12.343.300.864   | 12.377.507.250                                 |     |
|  |               |   |  |  | VND |
|  |               |   | Năm nay  | Năm trước                                      |     |



## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

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

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

| Bên liên quan  | Mối quan hệ                    | Nội dung nghiệp vụ  | Số cuối năm                                      | Số đầu năm                          |
|--|--------------------------------|---|--|-------------------------------------|
|  |                                |   |  | VND                                 |
| <b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>                        |                                |   |  |                                     |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức | Công ty liên kết               | Chuyển nhượng bất động sản đầu tư<br>Doanh thu cho thuê   | 16.650.000.000<br>233.360.040                    | -<br>252.568.040                    |
| Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Dệt may Việt Nam           | Bên liên quan                  | Chuyển nhượng vốn   | 11.250.000.000                                   | -                                   |
| Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương                        | Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư | Dịch vụ môi giới dự án<br>Phước Long Spring Town  | 292.119.966                                      | 292.119.966                         |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức            | Công ty liên kết               | Doanh thu cho thuê  | 165.000.000                                      | -                                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |                                |   | <b>28.590.480.006</b>                            | <b>544.688.006</b>                  |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                              |                                |   |  |                                     |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức | Công ty liên kết               | Cho mượn và cổ tức phải thu<br>Thu chi hộ   | 42.834.080.985<br>-                              | 31.435.280.985<br>10.000.000.000    |
| Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương                        | Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư | Góp vốn đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương Dương<br>Lợi nhuận được chia                                     | 23.396.200.569<br>9.687.554.471<br>3.886.388.890 | -<br>9.687.554.471<br>3.379.444.445 |
| Công ty Cổ phần Thông Đức                                  | Công ty con                    | Phải thu từ lãi tiền vay và góp vốn vào Công ty Phát Triển Nhà Phong Phú - Daewon Thủ Đức<br>Cho mượn vốn | -  | 5.000.000.000                       |
| Công ty TNHH Sản xuất Bao Bì Thiên Ý                       | Công ty con                    | Lãi cho vay   | 10.927.967.999                                   | 9.614.468.000                       |
|  | Công ty con                    | Cho vay   | 10.500.000.000                                   | -                                   |

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

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

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

| <i>Bên liên quan</i>   | <i>Mối quan hệ</i>                | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>  | <i>Số cuối năm</i>           | <i>Số đầu năm</i>      | <i>VND</i>          |
|--|-----------------------------------|--|------------------------------|------------------------|---------------------|
| <b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b> (tiếp theo)                           |                                   |  |                              |                        |                     |
| Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức                                      | Công ty con                       | Cho mượn và cổ tức phải thu<br>Lãi vay   | 4.035.425.000<br>642.500.227 |                        | 10.213.000.000<br>- |
| Công ty TNHH Sản xuất Bao Bi Thiên Ý                                       | Công ty con                       | Lãi vay  | -                            | 70.577.202             | -                   |
| Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức   | Công ty con<br>trước đây          | Thu chi hộ   | 75.194.495                   |                        | -                   |
| Công ty Cổ phần Ngoại Thương và Phát triển<br>Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh | Công ty con                       | Cho mượn vốn   | -                            | 1.500.000.000          |                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |                                   |  | <b>105.985.312.636</b>       | <b>80.900.325.103</b>  |                     |
| <b><i>Phải thu dài hạn khác</i></b>  |                                   |  |                              |                        |                     |
| Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương  | Doanh nghiệp mà<br>Công ty đầu tư | Góp vốn và doanh thu phải thu từ đầu tư<br>dự án Phước Long Spring Town<br>Góp vốn đầu tư dự án 39-41-43 Bến<br>Chương Dương | 47.800.181.415               |                        | 48.785.169.936      |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh<br>Chợ Nông sản Thủ Đức              | Công ty liên kết                  | Góp vốn và doanh thu từ<br>bán hàng nông sản   | 26.026.500.000               |                        | -                   |
| Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức                                      | Công ty con                       | Cho mượn vốn   | 7.213.000.000                |                        | -                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |                                   |  | <b>81.039.681.415</b>        | <b>128.785.169.936</b> |                     |
| <b><i>Cho vay ngắn hạn</i></b>   |                                   |  |                              |                        |                     |
| Công ty TNHH Sản xuất Bao Bi Thiên Ý                                       | Công ty con                       | Cho vay  | 24.557.440.000               |                        | 2.557.440.000       |
| Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương  | Doanh nghiệp mà<br>Công ty đầu tư | Cho vay  | 5.000.000.000                |                        | 5.000.000.000       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |                                   |  | <b>29.557.440.000</b>        | <b>7.557.440.000</b>   |                     |
| <b><i>Phải thu về cho vay dài hạn</i></b>                                  |                                   |  |                              |                        |                     |
| Công ty TNHH Thông Đức   | Công ty con                       | Cho vay  | 14.900.000.000               |                        | 14.900.000.000      |

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

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

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

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

| Bên liên quan   | Mối quan hệ                    | Nội dung nghiệp vụ                   | Số cuối năm           | Số đầu năm            | VND |
|---|--------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----|
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>                                      |                                |                                      |                       |                       |     |
| Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương                                     | Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư | Phải trả quyền sử dụng đất           | 31.720.214.238        | 26.720.214.238        |     |
| Công ty Cổ phần Thuduc House Wood Trading                               | Công ty con                    | Mua hàng                             | -                     | 16.567.217.046        |     |
| Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức                                      | Công ty con trước đây          | Phí dịch vụ                          | -                     | 353.010.338           |     |
| Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức                                 | Công ty con                    | Phí dịch vụ                          | -                     | 70.000.000            |     |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức              | Công ty liên kết               | Phí dịch vụ                          | -                     | 36.411.479            |     |
| Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình                            | Công ty con                    | Mua hàng                             | -                     | 720.000               |     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  |                                |                                      | <b>31.720.214.238</b> | <b>43.747.573.101</b> |     |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>   |                                |                                      |                       |                       |     |
| Công ty TNHH Bách Phú Thịnh   | Công ty con                    | Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh | 60.000.000.000        | -                     |     |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức              | Công ty liên kết               | Tạm mượn vốn                         | 7.000.000.000         | -                     |     |
| Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh | Công ty con                    | Tạm mượn vốn                         | 4.500.000.000         | -                     |     |
| Công ty TNHH Thông Đức  | Công ty con                    | Tạm mượn vốn                         | 1.000.000.000         | -                     |     |
| Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình                            | Công ty con                    | Tạm mượn vốn                         | 548.747.500           | 548.747.500           |     |
| Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương                                     | Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư | Tiền thu hộ                          | -                     | 984.988.521           |     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  |                                |                                      | <b>73.048.747.500</b> | <b>1.533.736.021</b>  |     |

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

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

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

| Bên liên quan  | Mối quan hệ      | Nội dung nghiệp vụ | Số cuối năm           | Số đầu năm | VND                |
|--|------------------|--------------------|-----------------------|------------|--------------------|
| <b>Vay ngắn hạn</b>  |                  |                    |                       |            |                    |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức  | Công ty liên kết | Vay                | 20.401.750.000        | -          | -                  |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức                                 | Công ty liên kết | Vay                | 10.000.000.000        | -          | -                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |                  |                    | <b>30.401.750.000</b> |            |                    |
| <b>Phải trả dài hạn khác</b>   |                  |                    |                       |            |                    |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức                                 | Công ty liên kết | Ký quỹ             | 97.433.420            | 97.433.420 | 97.433.420         |
| Nguyễn Vũ Bảo Hoàng  | Thành viên HĐQT  | Tiền chi hộ        | 75.075.000            | -          | -                  |
| Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức  | Công ty con      | Ký quỹ             | 13.700.000            | 13.700.000 | 13.700.000         |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh | Công ty liên kết | Ký quỹ             | -                     | 13.200.000 | 13.200.000         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |                  |                    | <b>186.208.420</b>    |            | <b>124.333.420</b> |

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

**28. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

**28.1 Cam kết thuê hoạt động**

Công ty hiện đang thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

|                  | VND                           |                               |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                  | Số cuối năm                   | Số đầu năm                    |
| Dưới 1 năm       | 2.903.713.586                 | 2.903.713.586                 |
| Từ 1 đến 5 năm   | 11.614.854.344                | 11.614.854.344                |
| Trên 5 năm       | 87.593.839.218                | 92.268.125.453                |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b><u>102.112.407.148</u></b> | <b><u>106.786.693.383</u></b> |

**28.2 Cam kết góp vốn**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có khoản cam kết góp vốn như sau:

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

**29. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

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

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

|                | Số cuối năm   | Số đầu năm    |
|----------------|---------------|---------------|
| Ngoại tệ - USD | <u>418,01</u> | <u>165,25</u> |

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

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

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



Lê Ngọc Châu  
Người lập



Quan Minh Tuấn  
Kế toán trưởng



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2020

