



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

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

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

Website: thuduchouse.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

TP.HCM, ngày 28 tháng 01 năm 2021

MUC LUC

	<i>Trang</i>
1 Thông tin chung	1
2 Báo cáo Ban Tổng Giám đốc	2
3 Bảng cân đối kế toán hợp nhất.....	3 – 6
4 Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.....	7
5 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.....	8 - 9
6 Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.....	10 - 48

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“Công ty”) hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất của Công ty là lần thứ 22 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02 tháng 10 năm 2020.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	- Tổng Giám đốc
Ông Trần Quang Như	- Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	- Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Dư Đăng Khoa	- Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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 hợp nhất của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2020 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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 hợp nhất giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất Quý 4 năm 2020 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 03 đến trang 49. Báo cáo tài chính hợp nhất này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2021

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

B01a-DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

<i>Mã số</i>	<i>TÀI SẢN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
100	A. Tài sản ngắn hạn		3.302.701.405.954	2.469.818.507.760
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền		231.104.692.069	90.860.840.137
111	1. Tiền	5	209.025.247.873	89.360.840.137
112	2. Các khoản tương đương tiền		22.079.444.196	1.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	14.144.223.800	152.713.855.800
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	41.743.720.507	50.337.220.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.2	(30.099.496.707)	(34.623.364.707)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.3	2.500.000.000	137.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu	7	1.909.318.342.726	1.014.308.966.372
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	459.127.031.500	691.578.915.208
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	231.226.855.012	35.330.459.920
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7.3	169.600.000.000	6.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7.4	1.078.111.796.028	304.736.965.046
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 7.2 & 7.4	(28.747.339.814)	(23.337.373.802)
140	IV. Hàng tồn kho		996.353.552.351	1.037.287.328.361
141	1. Hàng tồn kho	8	996.353.552.351	1.037.287.328.361
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		151.780.595.008	174.647.517.090
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	1.114.734.793	13.545.534.098
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	82.579.539.043	91.589.782.083
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	68.086.321.172	69.512.200.909

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

<i>Mã số</i>	<i>TÀI SẢN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.224.725.093.197	2.857.564.765.444
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		386.323.952.353	683.220.531.535
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		23.000.000	20.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	7.4	386.300.952.353	683.200.531.535
220	II. Tài sản cố định		449.146.429.285	476.276.735.974
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	335.265.436.186	302.792.460.876
222	- Nguyên giá		558.184.731.005	481.126.356.702
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(222.919.294.819)	(178.333.895.826)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	10	-	58.463.407.379
225	- Nguyên giá		-	76.919.719.342
226	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-	(18.456.311.963)
227	3. Tài sản cố định vô hình	11	113.880.993.099	115.020.867.719
228	- Nguyên giá		120.970.872.232	133.440.285.512
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.089.879.133)	(18.419.417.793)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	134.721.617.945	91.907.154.834
231	- Nguyên giá		169.812.100.249	133.044.597.722
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(35.090.482.304)	(41.137.442.888)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		927.667.827.354	920.132.239.305
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13	927.572.938.717	920.037.350.668
242	2. Chi phí XDCB dở dang		94.888.637	94.888.637
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	299.744.305.127	637.604.055.980
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		262.964.448.527	331.307.683.760
253	2. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		37.229.856.600	306.746.372.220
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(450.000.000)	(450.000.000)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		27.120.961.133	48.424.047.816
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	18.181.660.272	37.059.779.664
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		3.201.427.956	4.586.654.166
269	3. Lợi thế thương mại	16	5.737.872.905	6.777.613.986
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.527.426.499.151	5.327.383.273.204

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

<i>Mã số</i>	<i>NGUỒN VỐN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
300	C. Nợ phải trả		2.956.257.829.264	2.767.676.254.305
310	I. Nợ ngắn hạn		2.177.752.225.305	2.235.135.105.157
311	1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	17	265.700.067.853	368.440.749.040
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	446.238.955.766	535.757.903.211
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	48.886.775.722	29.889.308.896
314	4. Phải trả người lao động		3.862.091.643	2.139.825.086
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	98.340.154.821	31.584.646.335
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.275.833.334	175.833.334
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	726.200.815.656	262.171.244.508
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	495.755.369.436	918.024.945.734
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	68.873.752.643	64.564.583.651
322	10. Quỹ khen thưởng và phúc lợi		22.618.408.431	22.386.065.362
330	II. Nợ dài hạn		778.505.603.959	532.541.149.148
331	1. Phải trả người bán dài hạn		6.002.189.569	-
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	6.935.705.800
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	52.252.941.570	38.236.490.003
338	4. Vay dài hạn	22	555.064.476.754	324.075.839.616
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		162.600.898.116	162.294.138.437
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		2.585.097.950	998.975.292

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

<i>Mã số</i>	<i>NGUỒN VỐN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
400	D. Vốn chủ sở hữu		2.571.168.669.887	2.559.707.018.899
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	1.721.075.226.856	1.762.504.385.132
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.126.527.670.000	938.783.840.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.126.527.670.000	938.783.840.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		123.549.884.963	123.549.884.963
415	3. Cổ phiếu quỹ		(90.621.050)	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		279.412.686.290	467.091.409.243
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		191.675.606.653	233.079.250.926
421a	- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước		221.965.680.063	93.904.324.144
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(30.290.073.410)	139.174.926.782
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		850.093.443.031	797.202.633.767
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.527.426.499.151	5.327.383.273.204

Lập ngày 28 tháng 01 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng ✓

Tổng Giám đốc

Muu

Quan Minh Tuan



Nguyễn Thị Minh Triều

Quan Minh Tuấn

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2020 và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	778.968.549.894	529.447.697.697	1.965.487.973.040	3.929.433.771.593
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	598.369.560.150	460.624.749.944	1.740.206.541.705	3.776.444.117.444
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		180.598.989.744	68.822.947.753	225.281.431.335	152.989.654.149
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	(54.271.827.839)	153.654.799.170	71.833.818.742	249.660.539.680
22	5. Chi phí tài chính	27	30.098.617.704	35.796.359.939	103.326.122.458	83.356.644.112
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		28.058.317.264	34.221.395.499	84.600.121.578	78.992.766.733
24	6. Phần lãi trong công ty liên kết		6.091.959.701	3.322.530.800	11.705.229.810	35.475.307.958
25	7. Chi phí bán hàng		26.053.199.207	25.908.674.171	55.978.483.757	41.136.547.848
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	17.161.835.660	47.064.584.206	95.985.284.925	99.986.383.467
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		59.105.469.035	117.030.659.407	53.530.588.747	213.645.926.360
31	10. Thu nhập khác	29	(439.457.820)	3.148.135.966	2.480.003.454	8.718.226.594
32	11. Chi phí khác	29	491.420.714	1.335.828.962	5.994.882.360	6.227.699.362
40	12. Lợi nhuận khác		(930.878.534)	1.812.307.004	(3.514.878.906)	2.490.527.232
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		58.174.590.501	118.842.966.411	50.015.709.841	216.136.453.592
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	31.261.790.720	25.921.615.264	25.722.988.098	39.646.856.169
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(2.071.611.368)	(885.126.780)	(1.691.985.889)	1.778.647.412
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		25.600.439.371	92.036.224.367	22.600.735.854	178.268.244.835
61	17. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		(27.111.056.645)	90.297.337.327	(30.290.073.410)	139.303.390.992
62	18. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		52.711.496.016	1.738.887.040	52.890.809.264	38.964.853.843
70	19. (Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu		(241)	962	(269)	1.276
71	20. (Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu		(241)	962	(269)	1.276

Người lập biểu



Nguyễn Thị Minh Triều

Kế toán trưởng ✓



Quan Minh Tuấn



Ngày 28 tháng 01 năm 2021

Chủ tịch Hội đồng Quản Trị

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		50.015.709.841	216.136.453.592
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao và hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	9, 10, 11	35.430.093.280	34.067.268.815
03	- Trích lập dự phòng		4.006.019.064	6.229.434.990
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái		1.372.649.500	-
05	- (Lãi) từ hoạt động đầu tư		(82.637.029.329)	(289.667.573.650)
06	- Chi phí lãi vay	27	84.600.121.578	78.992.766.733
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		92.787.563.934	45.758.350.480
09	- (Tăng), giảm các khoản phải thu		(132.067.279.188)	70.223.883.339
10	- Giảm, (tăng) hàng tồn kho		158.475.738.092	(364.463.854.575)
11	-Tăng các khoản phải trả		132.140.869.519	357.763.932.741
12	- Giảm chi phí trả trước		31.308.918.697	6.294.893.810
13	- Giảm chứng khoán kinh doanh		8.593.500.000	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(105.919.494.526)	(80.865.676.270)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(9.693.196.354)	(31.675.513.815)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		1.083.538.616	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(12.214.483.818)	(7.841.992.166)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		164.495.674.972	(4.805.976.456)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	Chi tiêu	Năm nay	Năm trước
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ	(1.720.248.182)	(1.231.098.182)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	45.454.545	2.031.818.182
23	3. Tiền chi cho vay	(213.600.000.000)	(174.836.851.589)
24	4. Tiền thu hồi cho vay	179.000.000.000	-
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(1.400.000.000)	(213.545.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	137.966.763.540	84.909.892.702
27	7. Lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	45.737.146.217	8.630.603.878
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư	146.029.116.120	(294.040.635.009)
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		
33	1. Tiền thu từ đi vay	1.649.467.484.733	1.580.903.603.216
34	2. Chi trả nợ gốc vay	(1.806.888.512.948)	(1.294.641.331.678)
35	3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	(12.859.910.945)	(81.633.216.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính	(170.280.939.160)	204.629.055.538
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	140.243.851.932	(94.217.555.927)
60	Tiền đầu kỳ	90.860.840.137	185.078.396.064
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền cuối kỳ	231.104.692.069	90.860.840.137

Lập ngày 28 tháng 01 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Minh

Minh Tuấn

Minh Tuấn

Nguyễn Thị Minh Triều

Quan Minh Tuấn

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“Công ty”) hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (“SKHĐT TPHCM”) cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất của Công ty là lần thứ 22 do SKHĐT TPHCM cấp ngày 02 tháng 10 năm 2019.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 693 người (31 tháng 12 năm 2019: 741).

Cơ cấu tổ chức

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

Công ty TNHH Bách Phú Thịnh (“BPT”)

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 51% vốn chủ sở hữu của BPT.

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh (“FDC”)

FDC hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy CNĐKKD số 059081 do Trọng tài kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993 và các GCNĐKKD điều chỉnh và sau đó được thay thế bởi Giấy CNĐKDN số 3600524089 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. FDC có trụ sở chính tọa lạc tại Số 28 Phùng Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của FDC là cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 43% vốn chủ sở hữu của FDC và nắm quyền kiểm soát FDC.

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình (“DAB”)

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của DAB.

Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức (“TTD”)

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 70% vốn chủ sở hữu của TBTD.

Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức (“HTD”)

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 75% vốn chủ sở hữu của HTD.

Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading (“TDW”)

TDW hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 0312561784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 10 năm 2013 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. TDW có trụ sở chính tọa lạc tại số 3-5 Đường Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của TDW là bán buôn vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của TDW.

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Lộc Phú Nhân ("LPN")

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 98% vốn chủ sở hữu của LPN.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của BKC.

Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý ("BTY")

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 99% vốn chủ sở hữu của BTY.

Công ty TNHH Thông Đức ("TDC")

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của TDC.

Công ty TNHH Song Hy Quốc tế ("SHQ")

SHQ 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 3700303566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 8 tháng 4 năm 1999 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. SHQ có trụ sở chính tại Phường Lái Thiêu, Thành Phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của SHQ là đầu tư, xây dựng chung cư cao tầng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 99% vốn chủ sở hữu của SHQ.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2020 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2020 bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty (“công ty mẹ”) và các công ty con cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán Quý 4 năm 2020 giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn được loại trừ hoàn toàn.

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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 hợp nhất được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản đó và các chi phí chung phân bổ dựa trên diện tích tương ứng của bất động sản bán đó.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc: 25 - 50 năm

Phương tiện vận tải: 05 - 10 năm

Thiết bị dụng cụ quản lý: 03 - 05 năm

Phần mềm máy tính: 03 - 06 năm

Quyền sử dụng đất vô thời hạn 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 Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

- Nhà cửa và kiến trúc: 25 năm.
- Quyền sử dụng đất: 25 năm.

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng.

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 Thuê tài sản

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

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

3.9 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng 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 hợp nhất.

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

3.13 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh.

Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không.

Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

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

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

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

3.14 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các Tập đoàn con

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

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tập đoàn nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Tập đoàn con sau ngày Tập đoàn nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. 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 Tập đoàn liên kết

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

3.14 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các Tập đoàn liên kết (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.16 Các khoản dự phòng

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

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

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

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

3.18 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 Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

3.20 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 kỳ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở 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.

3.21 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

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

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

3.22 Thông tin theo bộ phận

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

3.23 Các bên liên quan

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

4. GIAO DỊCH MUA TÀI SẢN

Hợp nhất Công ty TNHH Quốc tế Song Hy ("QSH")

Trong năm 2020, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định tạm ngưng kế hoạch chuyển nhượng phần vốn góp trong QSH. Theo đó, QSH đã được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 (Thuyết minh số 14.2). Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua phần vốn góp của QSH là việc mua tài sản, không phải là hợp nhất kinh doanh. Giá phí của các giao dịch này được phân bổ cho các tài sản, nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản, nợ phải trả đó tại ngày mua. Theo đó, toàn bộ giá phí phân bổ được hạch toán vào hàng tồn kho. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Tập đoàn.

5. TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	1.622.005.107	1.806.960.972
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	207.403.242.766	87.553.879.165
Các khoản tương đương tiền	22.079.444.196	1.500.000.000
TỔNG CỘNG	<u>231.104.692.069</u>	<u>90.860.840.137</u>

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Cổ phiếu niêm yết	34.543.720.507	43.137.220.507
Cổ phiếu chưa niêm yết	7.200.000.000	7.200.000.000
TỔNG CỘNG	<u>41.743.720.507</u>	<u>50.337.220.507</u>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(30.099.496.707)	(34.623.364.707)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>11.644.223.800</u>	<u>15.713.855.800</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6.1 Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Cổ phiếu niêm yết				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.400.000	24.278.390.555	2.400.000	24.278.390.555
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	10.227.309.952	156.942	10.227.309.952
Tổng Công ty CP Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	-	-	109.350	8.593.500.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín	5.964	38.020.000	5.964	38.020.000
TỔNG CỘNG		34.543.720.507		43.137.220.507
		(30.099.496.707)		(34.623.364.707)
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		4.444.223.800		8.513.855.800
GIÁ TRỊ THUẬN				
Cổ phiếu chưa niêm yết (*)				
Công ty CP KD BDS Phát triển Nhà Thành phố	320.000	3.200.000.000	320.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Quốc Tế Liên Phương	200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
TỔNG CỘNG		7.200.000.000		7.200.000.000

6.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

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

Tên Công ty	Số lượng cổ phiếu	Giá trị		Dự phòng giảm giá (VND)
		thị trường (VND)	ghi số (VND)	
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.400.000	1.440.000.000	24.278.390.555	(22.838.390.555)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	2.966.203.800	10.227.309.952	(7.261.106.152)
TỔNG CỘNG		4.406.203.800	34.505.700.507	(30.099.496.707)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.3 <i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Tiền gửi (*)	2.500.000.000	17.000.000.000
Trái phiếu	-	120.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>2.500.000.000</u>	<u>137.000.000.000</u>

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU

7.1 <i>Phải thu của khách hàng</i>	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<i>Ngắn hạn</i>		
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương		213.750.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Dương Trần	29.312.048.953	11.593.333.333
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	19.917.690.133	19.200.531.267
Công ty Cổ phần Xây dựng Greenteccons	8.000.000.000	207.000.000.000
Ông Trần Quang Sáng	5.504.000.000	18.504.000.000
Phải thu khách hàng mua căn hộ, khách hàng khác	396.393.292.414	221.531.050.608
	<u>459.127.031.500</u>	<u>691.578.915.208</u>
<i>Dài hạn</i>		
Phải thu khách hàng khác	23.000.000	20.000.000
TỔNG CỘNG	<u>459.150.031.500</u>	<u>691.598.915.208</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(11.573.587.467)	(4.949.250.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>447.576.444.033</u>	<u>686.649.665.208</u>

7.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Xây dựng Đại Lộc Phát	209.200.000.000	-
Khác	22.026.855.012	35.330.459.920
TỔNG CỘNG	<u>231.226.855.012</u>	<u>35.330.459.920</u>
Dự phòng khó đòi	(706.426.000)	(1.009.180.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>230.520.429.012</u>	<u>34.321.279.920</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

7.3 Phải thu về cho vay	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh		
Chợ Nông sản Thủ Đức (*)	81.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Cảnh Viên (*)	78.400.000.000	-
Bà Trần Thị Hoàng Hân	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty TNHH Xây Dựng & Cơ Điện Daewon	4.600.000.000	
TỔNG CỘNG	<u>169.600.000.000</u>	<u>6.000.000.000</u>

(*): Đây là các khoản cho vay có kỳ hạn từ 5 đến 12 tháng với lãi suất 9,5%/năm.
Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

7.4 Phải thu khác	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Phải thu về cho mượn vốn	72.581.298.928	38.780.229.559
Phải thu về lãi tiền cho vay	62.366.736.637	59.251.740.070
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	50.351.087.183	57.945.617.575
Tạm ứng phục vụ công tác đầu tư và hoạt động kinh doanh	64.374.793.243	12.131.071.631
Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	321.247.872.311	52.567.261.214
Về sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	3.302.104.731	3.308.712.671
Phải thu khác	503.887.902.995	80.752.332.326
	<u>1.078.111.796.028</u>	<u>304.736.965.046</u>
Dài hạn	-	
Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	366.083.670.619	663.050.733.454
Ký quỹ	7.712.630.036	12.161.807.368
Phải thu khác	12.504.651.698	7.987.990.713
	<u>386.300.952.353</u>	<u>683.200.531.535</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.464.412.748.381</u>	<u>987.937.496.581</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(16.467.326.347)	(17.378.943.802)
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>1.447.945.422.034</u>	<u>970.558.552.779</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7.4 Phải thu khác (tiếp theo)

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

<i>Bên hợp tác kinh doanh</i>	<i>Nội dung hợp tác</i>	<i>Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/ sản phẩm</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>VND</i>
Ngắn hạn			321.247.872.311	52.567.261.214	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Đầu tư Dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt	Theo thỏa thuận	20.896.200.569	23.396.200.569	
Công ty TNHH Thương mại Epcó	Hợp tác kinh doanh nông sản	66,70%	859.811.645	959.811.645	
Các cá nhân	Hợp đồng Hợp tác đầu tư	Theo thỏa thuận	299.491.860.097		
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Nhà Quận 2	Hợp đồng Hợp tác đầu tư	Theo thỏa thuận		3.650.000.000	
Công ty TNHH DV Đầu tư Quốc tế VN	Hợp tác kinh doanh đầu tư chiến lược	Theo thỏa thuận	-	24.561.249.000	
Dài hạn			366.083.670.619	663.050.733.454	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tập phẩm Sài Gòn	Dự án nhà ở TDH Tocontap	70%	143.182.207.075	144.030.606.273	
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	Dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại Tỉnh Long An	65%	126.143.024.175	126.143.024.175	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Khu nhà ở và TTTM Phước Long B, Q.9	74,40%	47.800.181.415	47.800.181.415	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Hợp đồng Hợp tác đầu tư Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 - 221, Xô Viết Nghệ Tĩnh, Quận Bình Thạnh	Theo thỏa thuận		1.150.000.000	
Khác		45%	18.225.161.554	18.905.825.191	
			30.733.096.400	325.021.096.400	
TỔNG CỘNG			687.331.542.930	715.617.994.668	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	983.864.074.703	1.024.848.093.274
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	4.791.184.523	3.488.057.454
Công cụ dụng cụ tồn kho	4.394.409.224	4.711.704.791
Thành phẩm	3.206.998.358	4.104.620.931
Hàng hóa	96.885.543	134.851.911
TỔNG CỘNG	<u>996.353.552.351</u>	<u>1.037.287.328.361</u>

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

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản		
Dự án khu phức hợp Centum Wealth, TP.HCM	393.954.683.954	512.779.967.840
Dự án Aster Garden Towers, Bình Dương	191.409.058.534	4.495.010.097
Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội, Long An	166.794.544.316	165.770.324.893
Dự án Golden Hill, Phú Mỹ, Bà Rịa – Vũng Tàu	79.644.380.999	69.311.256.227
Trung Tâm Thương mại Phước Long, TP. HCM	39.551.834.753	39.335.227.253
Chung cư TDH Trường Thọ, TP.HCM	29.709.184.735	33.778.011.492
Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ khu 3 lô 14A	17.200.934.710	17.116.484.073
Khu nhà ở Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức, TP.HCM	14.180.232.517	12.971.884.388
Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, TP.HCM	11.221.968.506	10.648.114.646
Chung cư TDH Phước Bình, TP.HCM	10.336.774.397	10.336.774.397
Khác	15.284.306.577	133.498.212.983
Cộng	<u>969.287.903.998</u>	<u>1.010.041.268.289</u>
Chi phí dở dang của các công trình xây lắp	14.576.170.705	14.806.824.985
TỔNG CỘNG	<u>983.864.074.703</u>	<u>1.024.848.093.274</u>

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	295.004.275.589	158.940.912.648	23.582.930.044	2.788.892.967	809.345.454	481.126.356.702
Mua mới trong kỳ	1.445.610.000	-	572.727.273	95.901.818	-	2.114.239.091
Tăng khác	-	77.035.719.342	-	-	-	77.035.719.342
Thanh lý trong kỳ	(371.369.520)	(235.245.238)	(599.598.621)	(885.370.751)	-	(2.091.584.130)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	296.078.516.069	235.741.386.752	23.556.058.696	1.999.424.034	809.345.454	558.184.731.005
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
Giá trị khấu hao lũy kế						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(70.018.838.122)	(94.613.887.194)	(10.456.464.089)	(2.556.469.560)	(688.236.861)	(178.333.895.826)
Hao mòn trong kỳ	(9.784.255.138)	(9.164.605.216)	(4.341.608.905)	(104.842.691)	(55.904.045)	(23.451.215.995)
Tăng khác	-	(23.225.767.128)	-	-	-	(23.225.767.128)
Thanh lý	371.369.520	235.245.238	599.598.621	885.370.751	-	2.091.584.130
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(79.431.723.740)	(126.769.014.300)	(14.198.474.373)	(1.775.941.500)	(744.140.906)	(222.919.294.819)
	-	-	-	-	-	-
Giá trị còn lại						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	224.985.437.467	64.327.025.454	13.126.465.955	232.423.407	121.108.593	302.792.460.876
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	216.646.792.329	108.972.372.452	9.357.584.323	223.482.534	65.204.548	335.265.436.186

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	<i>VND</i>
	<i>Máy móc và thiết bị</i>
Nguyên giá	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	76.919.719.342
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	-
Giá trị hao mòn lũy kế	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(18.456.311.963)
Trích khấu hao trong kỳ	(4.769.455.165)
Giảm khác	23.225.767.128
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	-
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	58.463.407.379
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	-

Tài sản cố định thuê tài chính từ Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (“VCBL”) có thời hạn thuê 60 tháng. Vào ngày 08 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã thực hiện tất toán khoản thuê tài chính này và mua lại tài sản theo các điều kiện thỏa thuận tại Hợp đồng.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>VND</i>		
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	15.114.364.928	118.325.920.584	133.440.285.512
Mua mới trong năm	65.000.000	-	65.000.000
Giảm khác	(12.534.413.280)		(12.534.413.280)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	2.644.951.648	118.325.920.584	120.970.872.232
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(14.987.489.949)	(3.431.927.844)	(18.419.417.793)
Trích khấu hao trong kỳ	(32.916.666)	(1.171.957.954)	(1.204.874.620)
Giảm khác	12.534.413.280	-	12.534.413.280
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(2.485.993.335)	(4.603.885.798)	(7.089.879.133)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	126.874.979	53.337.030.339	115.020.867.719
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	158.958.313	52.165.072.385	113.880.993.099

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	95.090.052.267	37.954.545.455	133.044.597.722
Giảm khác	36.767.502.527	-	36.767.502.527
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	131.857.554.794	37.954.545.455	169.812.100.249
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(40.631.382.282)	(506.060.606)	(41.137.442.888)
Hao mòn trong năm	(2.809.101.732)	(1.518.181.824)	(4.327.283.556)
Giảm khác	10.374.244.140	-	10.374.244.140
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(33.066.239.874)	(2.024.242.430)	(35.090.482.304)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	54.458.669.985	37.448.484.849	91.907.154.834
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	98.791.314.920	35.930.303.025	134.721.617.945

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 2020. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

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

13. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỠ DANG DÀI HẠN

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Dự án khu dân cư Cần Giờ (*)	820.470.461.837	819.272.012.685
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông (**)	104.298.624.752	99.824.002.802
Các dự án khác	2.803.852.128	941.335.181
TỔNG CỘNG	927.572.938.717	920.037.350.668

(*): Đây là dự án xây dựng khu dân cư 31,8 ha tại Huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh do Tập đoàn làm chủ đầu tư. Vào ngày 28 tháng 2 năm 2002, Tập đoàn đã hợp tác với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn để thực hiện dự án này với tỉ lệ góp vốn của mỗi bên là 50% nhưng không thành lập pháp nhân mới.

(**): Đây là dự án xây dựng khu dân cư trên 136,9 ha tại Bình Trưng Đông, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh do Công ty Xây dựng và Kinh Doanh Nhà Phú Nhuận (“NPN”) làm chủ đầu tư cùng với 14 đơn vị khác tham gia, trong đó có Tập đoàn. Tập đoàn sẽ đóng góp kinh phí để đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính khu dân cư Bình Trưng Đông và sẽ được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật nội bộ của dự án thành phần và khai thác diện tích đất tương đương 5 ha. Chi phí của dự án này bao gồm chủ yếu là tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, và chi phí lãi vay.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.2)	262.964.448.527	331.307.683.760
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 14.1)	37.229.856.600	306.746.372.220
TỔNG CỘNG	300.194.305.127	638.054.055.980
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(450.000.000)	(450.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	299.744.305.127	637.604.055.980

14.1 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	32.279.856.600	32.279.856.600
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	4.500.000.000	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Vina Sinh	450.000.000	450.000.000
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế (Thuyết minh số 4)	-	206.800.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Phong Phú – Daewon Thủ Đức	-	62.716.515.620
TỔNG CỘNG	37.229.856.600	306.746.372.220
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(450.000.000)	(450.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	36.779.856.600	306.296.372.220

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

cho kỳ kế toán năm 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

14.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Tình trạng hoạt động	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
		Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Đang hoạt động	151.093.148.518	40,00	167.443.393.778	40,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị	Đang hoạt động	103.715.366.281	20,68	104.216.056.331	20,68
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức ("NSTD")	Đang hoạt động	-	-	48.221.662.050	49,00
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Đang hoạt động	6.462.146.328	22,49	9.260.504.339	22,49
Công ty TNHH Bảo vệ Tín Đức (*)	Đang hoạt động	800.000.000	40,00	800.000.000	40,00
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Than Ngọc Thành (*)	Đang hoạt động	600.000.000	40,00	600.000.000	40,00
Công ty CP Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp TP. HCM	Đã giải thể	-	-	456.405.762	24,58
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú (*)	Đang hoạt động	293.787.400	20,00	309.661.500	20,00
TỔNG CỘNG		262.964.448.527		331.307.683.760	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng, môi giới	236.092.278	13.250.047.503
Khác	878.642.515	295.486.595
	1.114.734.793	13.545.534.098
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	10.022.507.930	24.774.437.172
Tiền thuê đất	3.954.368.500	4.078.589.500
Chi phí sửa chữa lớn	-	4.886.493.891
Công cụ, dụng cụ	1.338.948.725	2.649.748.073
Khác	2.865.835.117	670.511.028
	18.181.660.272	37.059.779.664
TỔNG CỘNG	19.296.395.065	50.605.313.762

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
Nguyên giá	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	9.584.736.545
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	9.584.736.545
Giá trị phân bổ lũy kế	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(2.807.122.559)
Phân bổ trong kỳ	(1.039.741.081)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(3.846.863.640)
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	6.777.613.986
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	5.737.872.905

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Công ty TNHH Xây dựng & Cơ điện Daewon	33816521211	30.302.379.304
Starlinger & Co. Gesellschaft M.B.H Co., Ltd	14.113.027.967	24.361.855.056
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	17.475.103.128	45.437.640.037
Phải trả các bên khác	62.435.839.297	130.479.298.393
TỔNG CỘNG	265.700.067.853	368.440.749.040

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà	293.458.378.026	533.277.440.578
Các bên khác	152.780.577.740	2.480.462.633
TỔNG CỘNG	446.238.955.766	535.757.903.211

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU / PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<i>Phải thu</i>		
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	82.579.539.043	91.589.782.083
Thuế giá trị gia tăng phải thu	64.890.810.570	64.905.966.063
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.946.432.363	4.389.918.616
Các khoản thuế khác	249.078.239	216.316.230
TỔNG CỘNG	150.665.860.215	161.101.982.992
<i>Phải nộp</i>		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.655.811.801	25.908.376.109
Thuế giá trị gia tăng	1.957.723.767	2.499.587.146
Thuế thu nhập cá nhân	27.812.027.800	1.278.388.146
Các thuế khác	461.212.354	202.957.495
TỔNG CỘNG	48.886.775.722	29.889.308.896

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí xây dựng Chung cư Citrine và Riverview	15.203.242.192	16.110.898.986
Chi phí hạ tầng kỹ thuật khu Trung tâm		
Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Lương tháng 13	2.108.677.986	1.851.307.508
Chi phí khác	68.439.646.912	1.033.852.110
TỔNG CỘNG	98.340.154.821	31.584.646.335

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Thu hộ tiền bán đất Dự án Tocontap	143.313.617.061	143.313.617.061
Đặt cọc mua dự án Bình Trưng Đông	55.723.147.276	55.723.147.276
Mượn vốn	467.648.747.500	7.683.166.893
Khác	59.515.303.819	55.451.313.278
	<u>726.200.815.656</u>	<u>262.171.244.508</u>
Dài hạn	-	
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà 6,5 ha Bình An, quận 2	19.519.525.782	19.519.525.782
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.039.260.343
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.025.261.173	3.598.534.622
Nhận đặt cọc dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án chung cư TDH Bình Chiểu	2.655.000.000	6.622.033.700
Khác	19.013.894.272	457.135.556
	<u>52.252.941.570</u>	<u>38.236.490.003</u>
TỔNG CỘNG	<u><u>778.453.757.226</u></u>	<u><u>300.407.734.511</u></u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Vay ngân hàng (<i>Thuyết minh 22.1</i>)	408.961.619.436	667.423.187.923
Vay dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh 22.2</i>)	41.892.000.000	193.050.007.811
Vay bên liên quan (<i>Thuyết minh 22.4</i>)	30.401.750.000	30.401.750.000
Vay cá nhân (<i>Thuyết minh 22.5</i>)	14.500.000.000	27.150.000.000
	<u>495.755.369.436</u>	<u>918.024.945.734</u>
Dài hạn	-	
Vay ngân hàng (<i>Thuyết minh 22.2</i>)	555.064.476.754	324.075.839.616
TỔNG CỘNG	<u><u>1.050.819.846.190</u></u>	<u><u>1.242.100.785.350</u></u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	241.583.840.421 VNĐ	Từ ngày 16/12/2020 đến ngày 05/06/2021	Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử dụng đất và bất động sản đầu tư.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín	32.200.000.000		Đảm bảo bằng giá trị nhà xưởng, máy móc thiết bị
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam-Chi nhánh Đông Sài Gòn	34.090.581.515	Từ ngày 19/10/2020 đến ngày 24/06/2021	Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử dụng đất; tài sản gắn liền với đất.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hùng Vương	101.087.197.500	Từ ngày 19/11/2020 đến ngày 06/07/2021	Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử dụng đất; tài sản, nhà xưởng và văn phòng gắn liền với đất.
TỔNG CỘNG	<u>408.961.619.436</u>		

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày đảo hạn</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	109.980.000.000 VND	Từ ngày 25/01/2020 đến ngày 04/09/2023	Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử dụng đất và bất động sản đầu tư.
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>41.892.000.000</i>		
2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - CN. Gia Định	61.976.476.754	Ngày 05 tháng 08 năm 2022	Toàn bộ tài sản và quyền tài sản Dự án Centum Wealth
3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - CN. TP. HCM	425.000.000.000	tháng 12/2023	Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử dụng đất và bất động sản đầu tư.
TỔNG CỘNG	596.956.476.754		
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>41.892.000.000</i>		
<i>Vay dài hạn</i>	<i>555.064.476.754</i>		

22. VAY (tiếp theo)

22.3 Khoản vay bên liên quan

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
	<i>VND</i>	<i>Tháng</i>		<i>%/ năm</i>
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phong Phú - Daewon Thủ Đức	20.401.750.000	120	Ngày 30 tháng 12 năm 2020	Không
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	10.000.000.000	48	Ngày 30 tháng 1 năm 2021	9
TỔNG CỘNG	30.401.750.000			

22.4 Khoản vay từ các cá nhân

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

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU								VND	
24.1	Tính hình tăng giảm vốn chủ sở hữu	Chi tiêu	Vốn chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cổ phiếu quỹ	Cộng Vốn chủ sở hữu
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019									
	Số đầu năm		816.349.270.000	245.984.454.963	490.547.912.180	165.510.092.265	757.886.765.679	-	2.476.278.495.087
	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu		122.434.570.000	(122.434.570.000)	-	-	-	-	-
	Lợi nhuận trong năm		-	-	-	139.303.390.992	38.964.853.843	-	178.268.244.835
	Thanh lý công ty con		-	-	(23.508.867.091)	23.344.077.929	351.014.245	-	186.225.083
	Trích quỹ đầu tư phát triển		-	-	52.364.154	(52.364.154)	-	-	-
	Trích quỹ khen thưởng phúc lợi		-	-	-	(9.554.768.840)	-	-	(9.554.768.840)
	Trích thù lao và kinh phí ngoại giao		-	-	-	(3.836.250.266)	-	-	(3.836.250.266)
	Cổ tức công bố		-	-	-	(81.634.927.000)	-	-	(81.634.927.000)
	Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019		938.783.840.000	123.549.884.963	467.091.409.243	233.079.250.926	797.202.633.767	-	2.559.707.018.899
Cho kỳ kế toán năm 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020									
	Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019		938.783.840.000	123.549.884.963	467.091.409.243	233.079.250.926	797.202.633.767	-	2.559.707.018.899
	Lợi nhuận (lỗ) trong năm		-	-	-	(30.290.073.410)	52.890.809.264	-	22.600.735.854
	Trích Quỹ Đầu tư phát triển		-	-	65.107.047	(65.107.047)	-	-	-
	Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi		-	-	-	(11.048.463.816)	-	-	(11.048.463.816)
	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu		187.743.830.000	-	(187.743.830.000)	-	-	-	-
	Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020		1.126.527.670.000	123.549.884.963	279.412.686.290	191.675.606.653	850.093.443.031	(90.621.050)	2.571.168.669.887

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu năm	938.783.840.000	816.349.270.000
Vốn góp cuối kỳ	1.126.527.670.000	938.783.840.000

24.3 Cổ phiếu

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	112.652.767	93.878.384
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	112.652.767	93.878.384
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	112.652.767	93.878.384

24.4 Cổ tức

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố trong kỳ	-	81.634.927.000
Cổ tức đã trả trong kỳ	-	(81.633.216.000)

24.5 (Lỗ) lãi trên cổ phiếu

	VND	
	Năm nay	Năm trước
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	(30.290.073.410)	119.800.916.253
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(30.290.073.410)	119.800.916.253
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	112.652.767	93.878.384
(Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(269)	1.276
(Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(269)	1.276

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hoá và thành phẩm	1.678.755.764.044	3.347.272.044.215
Doanh thu bán hàng bất động sản	176.099.580.636	456.108.559.931
Doanh thu cung cấp dịch vụ	94.118.962.453	78.370.403.471
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	11.764.855.553	44.990.464.608
Doanh thu bán hàng khác	4.748.810.354	2.692.299.368
TỔNG CỘNG	<u>1.965.487.973.040</u>	<u>3.929.433.771.593</u>

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	21.879.850.108	219.957.983.391
Cổ tức, lợi nhuận được chia	31.048.852.251	11.150.218.350
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	17.593.437.420	9.334.092.062
Lãi KD chứng khoán và đầu tư trái phiếu	790.400.000	4.430.904.109
Thu nhập cổ tức	-	1.098.990.000
Khác	521.278.963	3.688.351.768
TỔNG CỘNG	<u>71.833.818.742</u>	<u>249.660.539.680</u>

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán	1.056.301.920.788	3.300.450.614.609
Giá vốn của bất động sản đã bán	158.380.417.457	384.747.869.922
Giá vốn của HĐXD, dịch vụ đã cung cấp	519.411.918.886	72.557.324.057
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	6.112.284.574	14.487.378.405
Giá vốn hàng bán khác	-	4.200.930.451
TỔNG CỘNG	<u>1.740.206.541.705</u>	<u>3.776.444.117.444</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	84.600.121.578	78.992.766.733
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	1.087.912.498	1.832.893.201
Lỗ từ các khoản đầu tư	7.249.323.750	-
Chi phí tài chính khác	10.388.764.632	2.530.984.178
TỔNG CỘNG	<u>103.326.122.458</u>	<u>83.356.644.112</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân viên	50.879.451.786	52.877.176.171
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.505.324.576	23.254.621.650
Chi phí khấu hao và hao mòn	8.146.496.200	7.131.741.638
Chi phí dự phòng	3.744.629.287	4.713.289.808
Chi phí nhiên liệu, dụng cụ văn phòng, khác	18.709.383.076	12.009.554.200
	<u>95.985.284.925</u>	<u>99.986.383.467</u>

29. THU NHẬP KHÁC

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thanh lý TSCĐ	168.181.818	222.545.447
Phạt vi phạm hợp đồng	1.327.605.359	7.006.495.268
Thu nhập khác	984.216.277	1.489.185.879
TỔNG CỘNG	<u>2.480.003.454</u>	<u>8.718.226.594</u>

CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thanh lý tài sản	19.765.455	-
Phạt vi phạm hợp đồng	99.509.946	1.546.049.802
Chi phí khác	5.875.606.959	4.681.649.560
TỔNG CỘNG	<u>5.994.882.360</u>	<u>6.227.699.362</u>

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	(6.327.457.755)	25.509.063.837
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty con	32.050.445.853	3.619.790.523
Thuế TNDN hiện hành	<u>25.722.988.098</u>	<u>29.128.854.360</u>

31. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

VND

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

<i>Tên công ty / Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Giá trị giao dịch</i>
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức - (Công ty con)	Thuê đất đặt bảng quảng cáo	171.000.000
	Góp vốn hợp tác kinh doanh	7.213.000.000
	Cho mượn	3.000.000.000
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình - (Công ty con)	Mua hàng	5.890.905
	Vay tiền	5.500.000.000
	Mượn vốn	548.747.500
	Lãi vay	31.561.643
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế (Cty con)	Cho mượn vốn	3.115.101.370
	Góp vốn hợp tác kinh doanh	168.930.611.097
	Chi hộ DA Tecco	32.630.657.291
Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading - (Công ty con)	Cho thuê văn phòng	32.727.275
	Vay tiền	8.200.000.000
	Tiền lãi vay	158.533.333
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh - (Công ty con)	Hoàn trả góp vốn kinh doanh	60.000.000.000
	Thu nhập lãi trái phiếu	833.709.589
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh - Công ty con	TDH mượn vốn	11.000.000.000
	TDH trả tiền mượn vốn	12.500.000.000
	Vay	60.000.000.000
Công ty TNHH Thông Đức - (Công ty con của FDC)	Lãi cho vay	1.286.298.630
Công ty TNHH Sản xuất Thiên Ý - (Công ty con của FDC)	Cho vay	24.557.440.000
	Lãi cho vay	2.338.098.832
	Thu nhập lãi cho vay	341.753.425

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

cho kỳ kế toán năm 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

<i>Tên công ty / Môi quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Giá trị khoản (phải trả) / phải thu</i>
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình - (Công ty con)	TDH phải trả mượn vốn	(548.747.500)
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức - (Công ty con)	TDH tạm cho mượn vốn	3.000.000.000
	Góp vốn hợp tác kinh doanh	7.213.000.000
	Phải trả phí DV quảng cáo Pano tại Vp CDM, quản lý chung cư	(314.220.407)
Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading - (Công ty con)	Mua linh kiện điện tử	-
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("FDC") - (Công ty con)	TDH phải trả tiền mượn vốn	(3.000.000.000)
	TDH phải trả tiền vay	(60.000.000.000)
	TDH phải trả lãi vay	(1.419.164.384)
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế - (Công ty con)	Hợp tác kinh doanh	168.930.611.097
	Phải thu chi hệ dự án	32.630.657.291
	Phải thu cho mượn vốn	3.115.101.370
Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading - (Công ty con)	TDH phải trả lãi vay	(57.800.000)
Công ty TNHH Thông Đức - (Công ty con của FDC)	Cho vay	1.900.000.000
	Phải thu lãi cho vay	11.214.266.929
Công ty TNHH Sản xuất Thiên Ý - (Công ty con của FDC)	Cho vay	24.557.440.000
	TDH phải thu tạm mượn vốn	9.870.000.000
	Phải thu lãi cho vay	2.638.845.634

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Thông tin về tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

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

	Kinh doanh BĐS	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.872.559.709.686	94.118.962.453	4.748.810.354	1.971.427.482.493
2. DTT từ bán hàng cho các bộ phận khác		5.729.891.273	209.618.180	5.939.509.453
3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	98.669.025.675	(2.979.436.855)	(2.837.365.996)	92.852.222.824
4. Tổng chi phí mua tài sản cố định	2.179.239.091	-	-	2.179.239.091
5. Tổng tài sản	1.325.579.089.771	1.050.395.666.787	2.131.332.923.528	5.527.426.499.151
Tài sản bộ phận	1.325.579.089.771	1.050.395.666.787	2.131.332.923.528	4.507.307.680.086
Tài sản không phân bổ	-	-	-	1.020.118.819.065
6. Tổng nợ phải trả	1.662.537.042.973	412.085.011.726	3.217.342.725	2.177.752.225.305
Nợ phải trả của các bộ phận	1.662.537.042.973	412.085.011.726	3.217.342.725	2.077.839.397.424
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	99.912.827.881

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

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

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

34. SỰ KIẾN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo thông báo chính thức đã công bố thông tin, vào ngày 29/12/2020, Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (Thu Duc House) đã nhận được Quyết định số 5438/QĐ-CT (gọi tắt là “QĐ 5438”) và Quyết định số 5439/QĐ-CT (gọi tắt là “QĐ 5439”) được ký ngày 25/12/2020 do Cục thuế TP.HCM ban hành, trong đó thông báo áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính gây ra và đề nghị thu hồi tổng số tiền hoàn thuế giá trị gia tăng xuất khẩu đã hoàn của kỳ thanh tra năm 2018 và kỳ thanh tra tháng 06/2019 – 12/2019 với tổng số tiền là **396.350.863.293 đồng** (bao gồm tiền hoàn thuế bị thu hồi và tiền phạt chậm nộp).

Căn cứ quá trình thanh tra thuế; nội dung các biên bản làm việc; các kết luận thanh tra; các Quyết định 5438 và Quyết định 5439 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh, Ban lãnh đạo Công ty đã thể hiện và trình bày rất rõ ràng các ý kiến không đồng ý với toàn bộ các nội dung mà Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh đưa ra trong các biên bản làm việc và kết luận thanh tra. Ban Lãnh đạo Công ty khẳng định rằng toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện một cách công khai minh bạch, theo đúng quy định của pháp luật và đúng với đường lối hoạt động của HĐQT, ĐHĐCĐ thông qua hằng năm.

Và hiện nay, Công ty đang tiến hành các thủ tục khiếu nại, khởi kiện liên quan các quyết định 5438 và Quyết định 5439 theo quy định của pháp luật để làm rõ những vấn đề liên quan đến nội dung được đề cập tại quyết định cũng như bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty.



Nguyễn Thị Minh Triều
Người lập



Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc



Ngày 28 tháng 01 năm 2021