



**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](http://thuduchouse.vn)

---

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
QUÝ 4 NĂM 2020**

*TP.HCM, ngày 28 tháng 01 năm 2021*

## MỤC LỤC

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THÔNG TIN CHUNG**

**CÔNG TY**

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

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

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

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

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

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

**BAN KIỂM SOÁT**

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

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

**BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng      | - Tổng Giám đốc     |
| Ông Trần Quang Như           | - Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh | - Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Lê 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**

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“Công ty”) trân trọng trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2020 của Công ty.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty của kỳ kế toán chín tháng kết thúc vào ngày nêu trên. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

**PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 03 đến trang 43. Báo cáo tài chính riêng này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 28 tháng 01 năm 2021

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

| <i>Mã số</i> | <i>TÀI SẢN</i>                               | <i>Thuyết minh</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i> |
|--------------|--|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>100</b>   | <b>A. Tài sản ngắn hạn</b>                   |                    | <b>1.241.163.618.170</b>         | <b>1.459.228.988.861</b>         |
| <b>110</b>   | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> |                    | <b>1.618.444.560</b>             | <b>71.020.318.419</b>            |
| 111          | 1. Tiền                                      | 4                  | 1.618.444.560                    | 71.020.318.419                   |
| <b>120</b>   | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>5</b>           | <b>11.606.203.800</b>            | <b>25.675.835.800</b>            |
| 121          | 1. Chứng khoán kinh doanh                    | 5.1                | 41.705.700.507                   | 50.299.200.507                   |
| 122          | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh  | 5.2                | (30.099.496.707)                 | (34.623.364.707)                 |
| 123          | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           |                    | -                                | 10.000.000.000                   |
| <b>130</b>   | <b>III. Các khoản phải thu</b>               | <b>6</b>           | <b>710.472.389.819</b>           | <b>717.543.075.206</b>           |
| 131          | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 6.1                | 178.791.348.549                  | 445.014.834.123                  |
| 132          | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 6.2                | 224.645.483.628                  | 13.384.559.884                   |
| 135          | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 6.3                | 29.557.440.000                   | 29.557.440.000                   |
| 136          | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 6.4                | 290.360.769.989                  | 238.268.893.546                  |
| 137          | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 6.1, 6.2 & 6.4     | (12.882.652.347)                 | (8.682.652.347)                  |
| <b>140</b>   | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>7</b>           | <b>394.126.428.887</b>           | <b>506.519.535.915</b>           |
| 141          | 1. Hàng tồn kho                              |                    | 394.126.428.887                  | 506.519.535.915                  |
| <b>150</b>   | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |                    | <b>123.340.151.104</b>           | <b>138.470.223.521</b>           |
| 151          | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 12                 | 304.707.087                      | 13.250.047.503                   |
| 152          | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   |                    | 57.895.555.208                   | 60.113.049.218                   |
| 153          | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  |                    | 65.139.888.809                   | 65.107.126.800                   |

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

| Mã số      | TÀI SẢN                                    | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                  |             | <b>2.358.411.344.130</b>  | <b>2.025.600.106.540</b>  |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>       |             | <b>584.444.077.507</b>    | <b>691.699.872.254</b>    |
| 215        | 1. Phải thu về cho vay dài hạn             | 6.3         | 1.900.000.000             | 14.900.000.000            |
| 216        | 2. Phải thu dài hạn khác                   | 6.4         | 582.544.077.507           | 676.799.872.254           |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                 |             | <b>74.473.656.281</b>     | <b>78.518.670.146</b>     |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                | 8           | 12.808.360.546            | 16.896.707.745            |
| 222        | - Nguyên giá                               |             | 29.119.143.991            | 29.997.304.272            |
| 223        | - Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | (16.310.783.445)          | (13.100.596.527)          |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                 | 9           | 61.665.295.735            | 61.621.962.401            |
| 228        | - Nguyên giá                               |             | 62.813.205.436            | 75.282.618.716            |
| 229        | - Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | (1.147.909.701)           | (13.660.656.315)          |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>            | 10          | <b>84.771.875.460</b>     | <b>88.894.941.144</b>     |
| 231        | - Nguyên giá                               |             | 107.043.230.125           | 107.043.230.125           |
| 232        | - Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | (22.271.354.665)          | (18.148.288.981)          |
| <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 XDCB dở dang                    |             | 94.888.637                | 94.888.637                |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>         | 11          | <b>1.612.109.128.699</b>  | <b>1.163.874.016.813</b>  |
| 251        | 1. Đầu tư vào công ty con                  |             | 1.345.532.605.566         | 607.732.605.566           |
| 252        | 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh |             | 257.895.248.200           | 276.409.822.300           |
| 253        | 3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác      |             | 37.789.856.600            | 307.306.372.220           |
| 254        | 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn       |             | (29.108.581.667)          | (27.574.783.273)          |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>            |             | <b>2.517.717.546</b>      | <b>2.517.717.546</b>      |
| 262        | 1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại          |             | 2.517.717.546             | 2.517.717.546             |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                   |             | <b>3.599.574.962.300</b>  | <b>3.484.829.095.401</b>  |

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. Nợ phải trả</b>                    |             | <b>2.036.525.644.603</b>  | <b>1.864.390.598.532</b>  |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                    |             | <b>1.507.343.274.831</b>  | <b>1.591.878.302.606</b>  |
| 311        | 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn       | 13          | 190.144.881.465           | 299.407.480.309           |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn     | 14          | 87.434.202.316            | 128.028.538.368           |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước   | 17          | 12.005.026.426            | 26.109.113.833            |
| 314        | 4. Phải trả người lao động               |             | 1.543.420.144             | 20.083.673                |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn             | 15          | 27.791.829.923            | 23.018.190.700            |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn     |             | 1.100.000.000             |                           |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                | 16          | 653.604.847.236           | 249.650.367.731           |
| 320        | 8. Vay và nợ ngắn hạn                    | 18          | 517.436.321.586           | 850.515.661.295           |
| 322        | 9. Quỹ khen thưởng và phúc lợi           |             | 16.282.745.735            | 15.128.866.697            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                    |             | <b>529.182.369.772</b>    | <b>272.512.295.926</b>    |
| 337        | 1. Phải trả dài hạn khác                 | 16          | 33.647.719.572            | 37.796.822.815            |
| 338        | 2. Vay và nợ dài hạn                     | 18          | 493.088.000.000           | 233.845.370.819           |
| 342        | 3. Dự phòng phải trả dài hạn             |             | 2.446.650.200             | 870.102.292               |
| <b>400</b> | <b>D. Vốn chủ sở hữu</b>                 |             | <b>1.563.049.317.697</b>  | <b>1.620.438.496.869</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                 | <b>19</b>   | <b>1.563.049.317.697</b>  | <b>1.620.438.496.869</b>  |
| 411        | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                |             | 1.126.527.670.000         | 938.783.840.000           |
|            | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết |             | 1.126.527.670.000         | 938.783.840.000           |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                  |             | 123.549.884.963           | 123.549.884.963           |
| 418        | 3. Quỹ đầu tư phát triển                 |             | 278.139.126.723           | 465.882.956.723           |
| 421        | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối     |             | 34.832.636.011            | 92.221.815.183            |
| 421a       | - LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước  |             | 80.030.541.745            | 5.141.290.626             |
| 421b       | - LNST chưa phân phối kỳ này             |             | (45.197.905.734)          | 87.080.524.557            |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>               |             | <b>3.599.574.962.300</b>  | <b>3.484.829.095.401</b>  |

Người lập biểu

*Minh*

Nguyễn Thị Minh Triều

Kế toán trưởng

*Minh Tuấn*

Quan Minh Tuấn



Lập ngày 28 tháng 01 năm 2021

Tổng Giám đốc

*Nguyễn Vũ Bảo Hoàng*

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG**

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

| Mã số | Chỉ tiêu   | Thuyết minh | Quý 4 năm 2020   | Quý 4 năm 2019  | Năm nay          | Năm trước         |
|-------|--|-------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------|
| 1     | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 20.1        | 44.980.080.048   | 441.660.019.646 | 823.510.491.652  | 3.425.554.388.556 |
| 10    | 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20.1        | 44.980.080.048   | 441.660.019.646 | 823.510.491.652  | 3.425.554.388.556 |
| 11    | 3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 21          | 42.491.979.859   | 387.580.982.556 | 803.083.162.929  | 3.309.005.073.603 |
| 20    | 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 2.488.100.189    | 54.079.037.090  | 20.427.328.723   | 116.549.314.953   |
| 21    | 5. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 20.2        | 2.204.761.880    | 148.873.184.338 | 117.937.080.473  | 179.656.929.344   |
| 22    | 6. Chi phí tài chính                               | 22          | 32.492.904.057   | 30.925.902.209  | 97.469.146.264   | 71.987.608.897    |
| 23    | - Trong đó: Chi phí lãi vay                        |             | 24.893.446.729   | 30.814.400.609  | 80.351.955.576   | 67.963.772.350    |
| 24    | 7. Chi phí bán hàng                                |             | -                | 23.554.437.992  | 23.921.679.426   | 32.977.097.808    |
| 25    | 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 23          | 6.318.228.968    | 38.619.433.723  | 63.931.063.210   | 69.702.793.375    |
| 30    | 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         |             | (34.118.270.956) | 109.852.447.504 | (46.957.479.704) | 121.538.744.217   |
| 31    | 10. Thu nhập khác                                  | 25          | (928.906.869)    | 1.891.409.578   | 1.204.818.983    | 6.027.102.565     |
| 32    | 11. Chi phí khác                                   | 25          | 491.947.351      | 696.277.427     | 5.772.702.768    | 3.812.024.163     |
| 40    | 12. Lợi nhuận khác                                 |             | (1.420.854.220)  | 1.195.132.151   | (4.567.883.785)  | 2.215.078.402     |
| 50    | 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | (35.539.125.176) | 111.047.579.655 | (51.525.363.489) | 123.753.822.619   |
| 51    | 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 26          | 2.422.980.617    | 24.228.603.461  | (6.327.457.755)  | 36.673.298.062    |
| 52    | 15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     |             | -                | -               | -                | -                 |
| 60    | 16. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        |             | (37.962.105.793) | 86.818.976.194  | (45.197.905.734) | 87.080.524.557    |

Người lập biểu

*Mieu*

Nguyễn Thị Minh Triều

Kế toán trưởng

*Quan Minh Tuan*

Quan Minh Tuấn

Lập ngày 28 tháng 01 năm 2021

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Văn Bảo Hoàng



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
 cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

B03a-DN

| <i>Mã số</i> | <i>Chi tiêu</i>  | <i>Thuyết minh</i> | <i>Năm nay</i>          | <i>Năm trước</i>      |
|--------------|--|--------------------|-------------------------|-----------------------|
|              | <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                            |                    |                         |                       |
| 01           | 1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế   |                    | (51.525.363.489)        | 123.753.822.619       |
|              | 2. Điều chỉnh cho các khoản  |                    |                         |                       |
| 02           | - Khấu hao và hao mòn  | 9, 10, 11          | 8.839.888.640           | 7.959.822.643         |
| 03           | - Trích lập dự phòng   |                    | 2.786.478.302           | 4.672.095.557         |
| 05           | - Lãi từ hoạt động đầu tư  |                    | (109.150.733.025)       | (191.258.570.658)     |
| 06           | - Chi phí lãi vay  | 22                 | 80.351.955.576          | 67.963.772.350        |
| <b>08</b>    | <b>3. (Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> |                    | <b>(68.697.773.996)</b> | <b>13.090.942.511</b> |
| 09           | - (Tăng), giảm các khoản phải thu  |                    | 50.660.473.649          | 69.873.359.372        |
| 10           | - (Tăng), giảm hàng tồn kho  |                    | 112.393.107.028         | (110.988.820.153)     |
| 11           | -Tăng, (giảm) các khoản phải trả   |                    | 221.449.971.838         | 112.946.253.094       |
| 12           | - (Tăng), giảm chi phí trả trước   |                    | 12.945.340.416          | 24.670.515.711        |
| 13           | - (Tăng), giảm chứng khoán kinh doanh  |                    | 8.593.500.000           | -                     |
| 14           | - Tiền lãi vay đã trả  |                    | (87.571.066.362)        | (66.747.897.755)      |
| 15           | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  |                    | (7.400.000.000)         | (17.249.279.384)      |
| 16           | - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                      |                    | 1.083.538.616           |                       |
| 17           | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                     |                    | (10.746.737.633)        | (2.467.603.977)       |
| <b>20</b>    | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>                |                    | <b>232.710.353.556</b>  | <b>23.127.469.419</b> |

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)**

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

| Mã số | Chi tiêu   | Thuyết minh | Năm nay                  | Năm trước                |
|-------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                 |             |                          |                          |
| 21    | 1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ                                    |             | (65.000.000)             | (1.111.098.182)          |
| 22    | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ                       |             | 31.818.182               | 2.031.818.182            |
| 23    | 3. Tiền chi cho vay  |             | -                        | (107.000.000.000)        |
| 24    | 4. Tiền thu hồi cho vay  |             | 23.000.000.000           | 75.000.000.000           |
| 25    | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                     |             | (425.000.000.000)        | (213.545.000.000)        |
| 26    | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                 |             | 137.966.763.540          | 38.360.300.000           |
| 27    | 7. Lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia                 |             | 30.790.901.391           | 11.192.854.277           |
| 30    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b> |             | <b>(233.275.516.887)</b> | <b>(195.071.125.723)</b> |
|       | <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>             |             |                          |                          |
| 33    | 1. Tiền thu từ đi vay  |             | 1.554.654.462.790        | 1.312.312.908.427        |
| 34    | 2. Chi trả nợ gốc vay  |             | (1.623.491.173.318)      | (1.067.860.009.691)      |
| 36    | 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                     |             | -                        | (81.633.216.000)         |
| 40    | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>   |             | <b>(68.836.710.528)</b>  | <b>162.819.682.736</b>   |
| 50    | <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>                          |             | <b>(69.401.873.859)</b>  | <b>(9.123.973.568)</b>   |
| 60    | <b>Tiền đầu kỳ</b>   |             | <b>71.020.318.419</b>    | <b>80.144.291.987</b>    |
| 61    | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ        |             | -                        | -                        |
| 70    | <b>Tiền cuối kỳ</b>  |             | <b>1.618.444.560</b>     | <b>71.020.318.419</b>    |

Người lập biểu



Nguyễn Thị Minh Triều

Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn

Lập ngày 28 tháng 01 năm 2021

Tổng Giám đốc



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 103 người (31 tháng 12 năm 2019: 111).

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 9 năm 2020.

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

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“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);

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

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

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

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán**

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

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

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

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

**3.2 Các khoản phải thu**

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

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

### **3.3 Hàng tồn kho**

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

### **3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

### **3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

### **3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa và vật kiến trúc: 25 - 50 năm

Phương tiện vận tải: 05 - 10 năm

Thiết bị dụng cụ quản lý: 03 - 05 năm

Phần mềm máy tính: 03 - 06 năm

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

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

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

### **3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

- Nhà cửa và kiến trúc: 25 năm.

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

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

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

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

### **3.9 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

### **3.10 Chi phí đi vay**

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

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

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

### **3.11 Chi phí trả trước**

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

### **3.12 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

**3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

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

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

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

**3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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



### **3.15 Các khoản dự phòng**

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

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

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

### **3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

### **3.17 Phân chia lợi nhuận**

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

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

#### *Quỹ đầu tư phát triển*

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

#### *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

### **3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

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

#### *Doanh thu bán bất động sản*

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

#### *Doanh thu bán hàng*

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

#### *Doanh thu cho thuê*

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

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

#### *Tiền lãi*

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

### **3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

#### *Cổ tức*

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

### **3.19 Thuế**

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

**3.20 Các bên liên quan**

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

**4. TIỀN**

VND

|                                 | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2020</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2019</i> |
|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Tiền mặt                        | 537.776.480                          | 283.186.357                          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 1.080.668.080                        | 70.737.132.062                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b><u>1.618.444.560</u></b>          | <b><u>71.020.318.419</u></b>         |

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**5.1 Chứng khoán kinh doanh**

VND

|  | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2020</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2019</i> |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Cổ phiếu niêm yết                        | 34.505.700.507                       | 43.099.200.507                       |
| Cổ phiếu chưa niêm yết                   | 7.200.000.000                        | 7.200.000.000                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b><u>41.705.700.507</u></b>         | <b><u>50.299.200.507</u></b>         |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | <u>(30.099.496.707)</u>              | <u>(34.623.364.707)</u>              |
| <b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>                     | <b><u>11.606.203.800</u></b>         | <b><u>15.675.835.800</u></b>         |

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

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

**5.1 Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)**

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

|  | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |                       | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |                       |
|--|---------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
|  | Số lượng                  | Giá trị (VND)         | Số lượng                  | Giá trị (VND)         |
| <b>Cổ phiếu niêm yết</b>   |                           |                       |                           |                       |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương | 2.400.000                 | 24.278.390.555        | 2.400.000                 | 24.278.390.555        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 5                                      | 156.942                   | 10.227.309.952        | 156.942                   | 10.227.309.952        |
| Tổng Công ty CP Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam                          | -                         | -                     | 109.350                   | 8.593.500.000         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |                           | <b>34.505.700.507</b> |                           | <b>43.099.200.507</b> |
|  |                           | (30.099.496.707)      |                           | (34.623.364.707)      |
|  |                           | <b>4.406.203.800</b>  |                           | <b>8.475.835.800</b>  |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết                  |                           |                       |                           |                       |
| <b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>   |                           |                       |                           |                       |
| <b>Cổ phiếu chưa niêm yết (*)</b>                                  |                           |                       |                           |                       |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phát triển Nhà Thành phố   | 320.000                   | 3.200.000.000         | 320.000                   | 3.200.000.000         |
| Công ty Cổ phần Quốc Tế Liên Phương                                | 200.000                   | 2.000.000.000         | 200.000                   | 2.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú                                   | 200.000                   | 2.000.000.000         | 200.000                   | 2.000.000.000         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |                           | <b>7.200.000.000</b>  |                           | <b>7.200.000.000</b>  |

**5.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh**

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

| Tên Công ty  | Số lượng cổ phiếu | Giá trị              |                       | 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)         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |                   | <b>4.406.203.800</b> | <b>34.505.700.507</b> | <b>(30.099.496.707)</b> |

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

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU**

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

|  | VND                                  |                                      |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
|  | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2020</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2019</i> |
| 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                       |
| Khác   | 116.057.609.463                      | 188.716.969.523                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>178.791.348.549</u></b>        | <b><u>445.014.834.123</u></b>        |

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

|   | VND                                  |                                      |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
|   | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2020</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2019</i> |
| Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Xây dựng Đại Lộc Phát | 209.200.000.000                      | -                                    |
| Khác  | 15.445.483.628                       | 13.384.559.884                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b><u>224.645.483.628</u></b>        | <b><u>13.384.559.884</u></b>         |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                    | (706.426.000)                        | (706.426.000)                        |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                  | <b><u>223.939.057.628</u></b>        | <b><u>12.678.133.884</u></b>         |

**6.3 Phải thu về cho vay**

|                                      | VND                                  |                                      |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|                                      | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2020</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2019</i> |
| <b>Ngắn hạn</b>                      |                                      |                                      |
| Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý | 24.557.440.000                       | 24.557.440.000                       |
| Khác                                 | 5.000.000.000                        | 5.000.000.000                        |
|                                      | <u>29.557.440.000</u>                | <u>29.557.440.000</u>                |
| <b>Dài hạn</b>                       |                                      |                                      |
| Công ty Cổ phần Thông Đức            | 1.900.000.000                        | 14.900.000.000                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b><u>31.457.440.000</u></b>         | <b><u>44.457.440.000</u></b>         |

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

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)**

**6.4 Phải thu khác**

|   | VND                                  |                                      |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
|   | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2020</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2019</i> |
| <b>Ngắn hạn</b>   |                                      |                                      |
| Phải thu về cho mượn vốn  | 72.581.298.928                       | 62.796.197.558                       |
| Phải thu về lãi tiền cho vay                                    | 62.366.736.637                       | 59.635.047.245                       |
| Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia                            | 50.351.087.183                       | 58.981.042.575                       |
| Tạm ứng phục vụ công tác đầu tư và hoạt động kinh doanh         | 64.374.793.243                       | 10.050.278.231                       |
| Phải thu về   |                                      |                                      |
| Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)                                 | 21.756.012.214                       | 24.356.012.214                       |
| Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng                                  | 3.302.104.731                        | 3.308.712.671                        |
| Phải thu khác   | 15.628.737.053                       | 19.141.603.052                       |
|   | <u>290.360.769.989</u>               | <u>238.268.893.546</u>               |
| <b>Dài hạn</b>  |                                      |                                      |
| Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)                     | 542.227.281.716                      | 669.113.733.454                      |
| Chi hộ Dự án Aster Garden Towers - Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế | 32.630.657.291                       | -                                    |
| Ký quỹ  | 7.686.138.500                        | 7.686.138.800                        |
|   | <u>582.544.077.507</u>               | <u>676.799.872.254</u>               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>872.904.847.496</b>               | <b>915.068.765.800</b>               |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                              | (12.176.226.347)                     | (7.976.226.347)                      |
| <b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>  | <b><u>860.728.621.149</u></b>        | <b><u>907.092.539.453</u></b>        |

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

**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 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |
|--|---|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>VND</i>   |   |                                     |                           |                           |
| <b>Ngắn hạn</b>  |   |                                     | <b>21.756.012.214</b>     | <b>24.356.012.214</b>     |
| - 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 Epcos                                      | Hợp tác kinh doanh nông sản   | 66,70%                              | 859.811.645               | 959.811.645               |
| <b>Dài hạn</b>   |   |                                     | <b>542.227.281.716</b>    | <b>669.113.733.454</b>    |
| - Công ty TNHH Song Hỷ Quốc Tế                                       | Hợp tác kinh doanh nông sản, dệt may                                    | Theo thỏa thuận                     | 168.930.611.097           | -                         |
| - 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 Trung tâm Thương mại 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                         | Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 - 221, Xô Viết Nghệ Tĩnh, Quận Bình Thạnh | 45%                                 | 18.225.161.554            | 18.905.825.191            |
| - Khác   |   |                                     | 37.946.096.400            | 332.234.096.400           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |   |                                     | <b>563.983.293.930</b>    | <b>693.469.745.668</b>    |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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:

|   |                 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2019 |
|---|-----------------|------------------------------|------------------------------|
|   |                 |                              | VND                          |
| <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                          | Tỉnh 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. Hồ Chí Minh | 39.551.834.753               | 39.335.227.253               |
| - Chung cư TDH Trường Thọ   | TP. Hồ Chí Minh | 29.709.184.735               | 33.778.011.492               |
| - Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ khu 3 lô 14A                   | TP. Cần Thơ     | 17.200.934.710               | 17.116.484.073               |
| - Khu nhà ở Chợ đầu mối Nông Sản Thủ Đức                          | TP. Hồ Chí Minh | 14.180.232.517               | 12.971.884.388               |
| - Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An                                 | TP. Hồ Chí Minh | 11.221.968.506               | 10.648.114.646               |
| - Chung cư TDH Phước Bình   | TP. Hồ Chí Minh | 10.336.774.397               | 10.336.774.397               |
| - Khác  |                 | 15.284.306.577               | 137.993.223.080              |
|   | <b>Cộng</b>     | <b>383.924.161.510</b>       | <b>497.261.300.449</b>       |
| <b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây lắp</b> |                 |                              |                              |
| Xây dựng nhà khu nhà ở Bình Chiểu, Bình An, An Phú...             |                 | 10.202.267.377               | 9.258.235.466                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  |                 | <b>394.126.428.887</b>       | <b>506.519.535.915</b>       |

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

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

**8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                                | Nhà cửa và<br>vật kiến trúc | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>văn phòng | Tài sản<br>cố định khác | Tổng cộng        |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------|
| <b>Nguyên giá</b>              |                             |                        |                       |                         |                  |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019  | 7.095.547.099               | 20.933.638.656         | 1.668.773.063         | 299.345.454             | 29.997.304.272   |
| Mua mới trong kỳ               | -                           | 572.727.273            | 34.081.818            | -                       | 606.809.091      |
| Thanh lý trong kỳ              | -                           | (599.598.621)          | (885.370.751)         | -                       | (1.484.969.372)  |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020  | 7.095.547.099               | 20.906.767.308         | 817.484.130           | 299.345.454             | 29.119.143.991   |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế</b> |                             |                        |                       |                         |                  |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019  | (2.124.929.855)             | (9.281.386.832)        | (1.516.042.979)       | (178.236.861)           | (13.100.596.527) |
| Hao mòn trong kỳ               | (466.762.560)               | (4.093.857.997)        | (78.631.688)          | (55.904.045)            | (4.695.156.290)  |
| Thanh lý                       | -                           | 599.598.621            | 885.370.751           | -                       | 1.484.969.372    |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020  | (2.591.692.415)             | (12.775.646.208)       | (709.303.916)         | (234.140.906)           | (16.310.783.445) |
| <b>Giá trị còn lại</b>         |                             |                        |                       |                         |                  |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019  | 4.970.617.244               | 11.652.251.824         | 152.730.084           | 121.108.593             | 16.896.707.745   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020  | 4.503.854.684               | 8.131.121.100          | 108.180.214           | 65.204.548              | 12.808.360.546   |

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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>             |                              |                              |                   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 | 13.725.656.315               | 61.556.962.401               | 75.282.618.716    |
| Mua mới trong năm             | 65.000.000                   | -                            | 65.000.000        |
| Giảm khác                     | (12.534.413.280)             | -                            | (12.534.413.280)  |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 1.256.243.035                | 61.556.962.401               | 62.813.205.436 -  |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                              |                              |                   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 | (13.660.656.315)             | -                            | (13.660.656.315)  |
| Trích khấu hao trong kỳ       | (21.666.666)                 | -                            | (21.666.666)      |
| Giảm khác                     | 12.534.413.280               | -                            | 12.534.413.280    |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 | (1.147.909.701)              | -                            | (1.147.909.701) - |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                              |                              |                   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 | 65.000.000                   | 61.556.962.401               | 61.621.962.401    |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 108.333.334                  | 61.556.962.401               | 61.665.295.735 -  |

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

| 10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ       | VND                                 |                              |                    |
|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|--------------------|
|                               | <i>Nhà cửa và<br/>vật kiến trúc</i> | <i>Quyền<br/>sử dụng đất</i> | <i>Tổng cộng</i>   |
| <b>Nguyên giá</b>             |                                     |                              |                    |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 | 69.088.684.670                      | 37.954.545.455               | 107.043.230.125    |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                     |                              |                    |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 | (17.642.228.375)                    | (506.060.606)                | (18.148.288.981)   |
| Hao mòn trong năm             | (2.604.883.860)                     | (1.518.181.824)              | (4.123.065.684)    |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 | (20.247.112.235)                    | (2.024.242.430)              | (22.271.354.665) - |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                     |                              |                    |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 | 51.446.456.295                      | 37.448.484.849               | 88.894.941.144     |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 48.841.572.435                      | 35.930.303.025               | 84.771.875.460 -   |

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*).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

**II. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

|   | VND                          |                              |
|---|------------------------------|------------------------------|
|   | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2019 |
| Đầu tư vào công ty con<br>(Thuyết minh số 11.1)                             | 1.345.532.605.566            | 607.732.605.566 -            |
| Đầu tư vào công ty liên kết<br>(Thuyết minh số 11.2)                        | 257.895.248.200              | 276.409.822.300 -            |
| Các khoản đầu tư tài chính dài hạn<br>khác (Thuyết minh số 11.3)            | 37.789.856.600               | 307.306.372.220 -            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>1.641.217.710.366</b>     | <b>1.191.448.800.086</b>     |
| Dự phòng cho các khoản đầu tư tài<br>chính dài hạn<br>(Thuyết minh số 11.4) | (29.108.581.667)             | (27.574.783.273)             |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>  | <b>1.612.109.128.699</b>     | <b>1.163.874.016.813</b>     |

**11.1 Đầu tư vào công ty con**

| Tên công ty con   | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 |                          | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2019 |                        |
|---|------------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------|
|   | Tỷ lệ<br>biểu<br>quyết<br>%  | Vốn đầu tư<br>VND        | Tỷ lệ<br>biểu<br>quyết<br>%  | Vốn đầu tư<br>VND      |
| (a) Công ty Cổ phần Ngoại thương và<br>Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ<br>Chí Minh ("FDC") | 43                           | 432.552.446.885          | 43                           | 432.552.446.885        |
| (b) Công ty TNHH Quốc tế Song Hỷ  | 99,67                        | 737.800.000.000          | -                            | -                      |
| (c) Công ty TNHH Bách Phú Thịnh   | 51                           | 129.300.000.000          | 51                           | 129.300.000.000        |
| (d) Công ty TNHH Nước đá Tinh<br>khiết Đông An Bình                                       | 99,6                         | 24.889.158.681           | 99,6                         | 24.889.158.681         |
| (e) Công ty Cổ phần Thủ Đức House<br>Wood Trading   | 100                          | 10.431.000.000           | 100                          | 10.431.000.000         |
| (g) Công ty Cổ phần Đầu tư Huế -<br>Nhà Thủ Đức   | 75                           | 6.160.000.000            | 75                           | 6.160.000.000          |
| (h) Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình<br>Thủ Đức  | 70                           | 4.200.000.000            | 70                           | 4.200.000.000          |
| (i) Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú<br>Nhân  | 98,0                         | 200.000.000              | 98,0                         | 200.000.000            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  |                              | <b>1.345.532.605.566</b> |                              | <b>607.732.605.566</b> |
| Dự phòng cho khoản đầu tư vào<br>công ty con  |                              | (5.958.971.275)          |                              | (5.958.971.275)        |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>  |                              | <b>808.573.634.291</b>   |                              | <b>601.773.634.291</b> |

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

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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<br>kinh doanh     | Tình trạng<br>hoạt động | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |                             | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |                             |
|--|----------------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
|  |                            |                         | 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 Phát triển Nhà<br>Daewon - Thủ Đức     | Bất động sản               | Đang hoạt động          | 129.161.260.800           | 40,00                       | 129.161.260.800           | 40,00                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản<br>VICO Quảng Trị | Khoáng sản                 | Đang hoạt động          | 101.745.000.000           | 20,68                       | 101.745.000.000           | 20,68                       |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng                   | Tài chính -<br>Chứng khoán | Đang hoạt động          | 26.695.200.000            | 22,49                       | 26.695.200.000            | 22,49                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú<br>Khác               | Bất động sản               | Đang hoạt động          | 293.787.400               | 20,00                       | 309.661.500               | 20,00                       |
|  |                            |                         | -                         |                             | 18.498.700.000            |                             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       |                            |                         | <b>257.895.248.200</b>    |                             | <b>276.409.822.300</b>    |                             |
| Dự phòng các khoản đầu tư<br>vào công ty liên kết      |                            |                         | (23.004.994.055)          |                             | (21.471.195.661)          |                             |
| <b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>                                   |                            |                         | <b>234.890.254.145</b>    |                             | <b>254.938.626.639</b>    |                             |

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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                          |                              |
|--|------------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 | Ngày 31 tháng 12<br>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<br>Thừa Thiên Huế | 4.500.000.000                | 4.500.000.000                |
| Cty Cổ Phần Thông Đức                                      | 1.010.000.000                | 1.010.000.000                |
| Công ty Cổ phần Phát triển Phong Phú -<br>Daewon - Thủ Đức | -                            | 62.716.515.620               |
| Công ty TNHH Song Hỷ Quốc Tế<br>(Thuyết minh số 11.1)      | -                            | 206.800.000.000              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>37.789.856.600</b>        | <b>307.306.372.220</b>       |
| Dự phòng các khoản đầu tư<br>tài chính dài hạn khác        | (144.616.337)                | (144.616.337)                |
| <b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>                                       | <b>37.645.240.263</b>        | <b>307.161.755.883</b>       |

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

| 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN  | VND                                  |                                      |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
|   | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2020</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2019</i> |
| Chi phí hoa hồng, môi giới  | 236.092.278                          | 13.250.047.503                       |
| Khác  | 68.614.809                           | -                                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>304.707.087</u></b>            | <b><u>13.250.047.503</u></b> -       |
|   |                                      |                                      |
| 13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN   | VND                                  |                                      |
|   | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2020</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2019</i> |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương        | 137.859.576.250                      | 137.859.576.250                      |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành Bà Nguyễn Thị Tươi                   | 17.475.103.128                       | 45.437.640.037                       |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes                                     | -                                    | 77.997.650.000                       |
| Phải trả người bán ngắn hạn khác  | -                                    | 1.840.000.000                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>34.810.202.087</u></b>         | <b><u>36.272.614.022</u></b> -       |
| <b><u>190.144.881.465</u></b>   | <b><u>299.407.480.309</u></b> -      |                                      |
|   |                                      |                                      |
| 14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN                                     | VND                                  |                                      |
|   | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2020</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2019</i> |
| Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà                                 | 17.052.930.054                       | 127.647.266.106                      |
| Khác  | 70.381.272.262                       | 381.272.262                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>87.434.202.316</u></b>         | <b><u>128.028.538.368</u></b> -      |
|   |                                      |                                      |
| 15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN   | VND                                  |                                      |
|   | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2020</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2019</i> |
| Chi phí hạ tầng kỹ thuật khu Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú | 12.588.587.731                       | 12.588.587.731                       |
| Chi phí xây dựng Chung cư Citrine   | 2.168.770.983                        | 10.429.602.969                       |
| Chi phí xây dựng Chung cư Riverview                                       | 13.034.471.209                       | -                                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>27.791.829.923</u></b>         | <b><u>23.018.190.700</u></b> -       |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

**16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

|  | <i>VND</i>                           |                                      |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
|  | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2020</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2019</i> |
| <b>Ngắn hạn</b>  |                                      |                                      |
| Thu hộ tiền bán đất Dự án Tocontap   | 143.313.617.061                      | 143.313.617.061                      |
| Mượn vốn   | 467.648.747.500                      | 13.048.747.500                       |
| Khác   | 42.642.482.675                       | 93.288.003.170                       |
|  | <b><u>653.604.847.236</u></b>        | <b><u>249.650.367.731</u></b>        |
| <b>Dài hạn</b>   |                                      |                                      |
| Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà 6,5 ha Bình An, quận 2   | 19.519.525.782                       | 19.519.525.782                       |
| Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước                         | 8.039.260.343                        | 8.039.260.343                        |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn   | 3.025.261.173                        | 3.158.867.434                        |
| Nhận đặt cọc dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án chung cư TDH Bình Chiểu | 2.655.000.000                        | 6.622.033.700                        |
| Khác   | 408.672.274                          | 457.135.556                          |
|  | <b><u>33.647.719.572</u></b>         | <b><u>37.796.822.815</u></b>         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>687.252.566.808</u></b>        | <b><u>287.447.190.546</u></b>        |

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

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU / PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

|                                     | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2019 | Số tăng<br>trong kỳ   | Số giảm<br>trong kỳ     | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 |
|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------------|
| <b>Phải thu</b>                     |                              |                       |                         | VND                          |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 60.113.049.218               | 42.482.307.733        | (44.699.801.743)        | 57.895.555.208               |
| Thuế giá trị gia tăng phải thu      | 64.890.810.570               | -                     | -                       | 64.890.810.570               |
| Các khoản thuế khác                 | 216.316.230                  | 402.587.830           | (369.825.821)           | 249.078.239                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>125.220.176.018</b>       | <b>42.884.895.563</b> | <b>(45.069.627.564)</b> | <b>123.035.444.017</b>       |
| <b>Phải nộp</b>                     |                              |                       |                         |                              |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp          | 25.145.524.024               | 122.991.115           | (13.727.457.755)        | 11.541.057.384               |
| Thuế thu nhập cá nhân               | 963.589.809                  | 2.198.609.652         | (3.065.428.809)         | 96.770.652                   |
| Thuế nhà đất                        | -                            | 2.851.648.169         | (2.484.449.779)         | 367.198.390                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>26.109.113.833</b>        | <b>5.173.248.936</b>  | <b>(19.277.336.343)</b> | <b>12.005.026.426</b>        |

**18. VAY**

|  | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2019 | Tăng trong kỳ            | Giảm trong kỳ              | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 |
|--|------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                            |                              |                          |                            | VND                          |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh 18.1)           | 612.273.814.408              | 887.954.462.790          | (1.143.285.705.612)        | 356.942.571.586              |
| Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 18.2) | 180.690.096.887              | 104.942.000.000          | (243.740.096.887)          | 41.892.000.000               |
| Vay bên liên quan (Thuyết minh 18.3)       | 30.401.750.000               | 73.700.000.000           | -                          | 104.101.750.000              |
| Vay cá nhân (Thuyết minh 18.4)             | 27.150.000.000               | 35.800.000.000           | (48.450.000.000)           | 14.500.000.000               |
|  | 850.515.661.295              | 1.102.396.462.790        | (1.435.475.802.499)        | 517.436.321.586              |
| <b>Dài hạn</b>                             |                              |                          |                            |                              |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh 18.2)           | 233.845.370.819              | 552.200.000.000          | (292.957.370.819)          | 493.088.000.000              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>1.084.361.032.114</b>     | <b>1.654.596.462.790</b> | <b>(1.728.433.173.318)</b> | <b>1.010.524.321.586</b>     |

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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:

| <i>Ngân hàng</i>   | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>     | <i>Ngày đáo hạn</i>                    | <i>Hình thức đảm bảo</i>  |
|--|--------------------------------------|--|---|
|  | <i>VND</i>                           |  |   |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh            | 221.764.792.571                      | 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 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. |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u><u>356.942.571.586</u></u></b> |  |   |

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

**18. VAY (tiếp theo)**

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

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

| <i>Ngân hàng</i>  | <i>Ngày 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 | 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>            |  |  |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng                           | 425.000.000.000                  | tháng 12/2023                          | Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử dụng đất và bất động sản đầu tư. |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>534.980.000.000</b>           |  |  |
| <i>Trong đó:</i>  |                                  |  |  |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>                                | <i>41.892.000.000</i>            |  |  |
| <i>Vay dài hạn</i>  | <i>493.088.000.000</i>           |  |  |

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

**18. VAY (tiếp theo)**

**18.3 Khoản vay bên liên quan**

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

| <i>Ngân hàng</i>  | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2020</i> | <i>Kỳ<br/>hạn</i> | <i>Ngày đáo hạn</i>       |
|---|--------------------------------------|-------------------|---------------------------|
|   | <i>VND</i>                           | <i>Tháng</i>      |                           |
| Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phong Phú - Daewon Thủ Đức                       | 20.401.750.000                       | 12                | Ngày 30 tháng 12 năm 2020 |
| 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  |
| Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("FDC") | 60.000.000.000                       | 12                | Ngày 23 tháng 09 năm 2021 |
| Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading                                      | 8.200.000.000                        | 12                | 13/8/2020-03/2021         |
| Công ty Nước đá tinh khiết Đông An Bình   | 5.500.000.000                        | 12                | 06/12/2021                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>104.101.750.000</b>               |                   |                           |

**18.4 Khoản vay từ các cá nhân**

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

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

| <b>19. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> |   |                 |                          | VND                         |                              |                                 |                            |
|---------------------------|---|-----------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| <i>19.1</i>               | <i>Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu</i> | <i>Chi tiêu</i> | <i>Vốn chủ sở hữu</i>    | <i>Thặng dư vốn cổ phần</i> | <i>Quỹ đầu tư phát triển</i> | <i>Lợi nhuận chưa phân phối</i> | <i>Cộng Vốn chủ sở hữu</i> |
| <b>Năm trước</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   |                 | 122.434.570.000          | (122.434.570.000)           | -                            | -                               | -                          |
|                           | Lợi nhuận trong kỳ                        |                 | -                        | -                           | -                            | 87.080.524.557                  | 87.080.524.557             |
|                           | Chia cổ tức năm 2018                      |                 | -                        | -                           | -                            | (81.634.927.000)                | (81.634.927.000)           |
|                           | Quỹ khen thưởng, phúc lợi                 |                 | -                        | -                           | -                            | (9.270.625.665)                 | (9.270.625.665)            |
|                           | Thù lao và kinh phí ngoại giao            |                 | -                        | -                           | -                            | (3.708.250.266)                 | (3.708.250.266)            |
|                           | Phân chia lợi nhuận khác                  |                 | -                        | -                           | -                            | -                               | -                          |
|                           | Số cuối năm                               |                 | <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>   |
| <b>Năm nay</b>            |   |                 |                          |                             |                              |                                 |                            |
|                           | Số đầu năm                                |                 | 938.783.840.000          | 123.549.884.963             | 465.882.956.723              | 92.221.815.183                  | 1.620.438.496.869          |
|                           | Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu   |                 | 187.743.830.000          | -                           | (187.743.830.000)            | -                               | -                          |
|                           | Lợi nhuận trong kỳ                        |                 | -                        | -                           | -                            | (45.197.905.734)                | (45.197.905.734)           |
|                           | Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi           |                 | -                        | -                           | -                            | (8.708.052.456)                 | (8.708.052.456)            |
|                           | Thù lao và kinh phí ngoại giao            |                 | -                        | -                           | -                            | (3.483.220.982)                 | (3.483.220.982)            |
|                           | <b>Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020</b>       |                 | <b>1.126.527.670.000</b> | <b>123.549.884.963</b>      | <b>278.139.126.723</b>       | <b>34.832.636.011</b>           | <b>1.563.049.317.697</b>   |

(\*) Vào tháng 9 năm 2020, Công ty đã phát hành 18.774.383 cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo tỉ lệ 100:20 từ Quỹ Đầu tư Phát triển theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 937/NQ-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.

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

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

|                    | <i>VND</i>        |                  |
|--------------------|-------------------|------------------|
|                    | <i>Năm nay</i>    | <i>Năm trước</i> |
| <b>Vốn cổ phần</b> |                   |                  |
| Vốn góp đầu năm    | 938.783.840.000   | 816.349.270.000  |
| Vốn góp cuối kỳ    | 1.126.527.670.000 | 938.783.840.000  |

**19.3 Cổ phiếu**

|   | <i>VND</i>         |                   |
|---|--------------------|-------------------|
|   | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành                 | 112.652.767        | 93.878.384        |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ | 112.652.767        | 93.878.384        |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                                       | <i>112.652.767</i> | <i>93.878.384</i> |

**19.4 Cổ tức**

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

**19.5 Các quỹ công ty**

|                       | <i>VND</i>             |                        |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
|                       | <i>Năm nay</i>         | <i>Năm trước</i>       |
| Quỹ đầu tư phát triển | <u>278.139.126.723</u> | <u>465.882.956.723</u> |

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

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

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

| <b>20. DOANH THU</b>                            |   |                          |
|---|---|--------------------------|
| <b>20.1</b>                                     | <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> |                          |
|   | <i>Năm nay</i>                                | <i>Năm trước</i>         |
|   |   | <i>VND</i>               |
|   |   | <i>Năm trước</i>         |
| Doanh thu bán hàng hoá                          | 583.107.070.000                               | 2.880.441.966.130        |
| Doanh thu bán hàng bất động sản                 | 176.099.580.636                               | 456.108.559.931          |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                      | 52.538.985.463                                | 55.660.012.135           |
| Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư     | 11.764.855.553                                | 33.343.850.360           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                | <b>823.510.491.652</b>                        | <b>3.425.554.388.556</b> |
| <b>20.2</b>                                     |   |                          |
| <b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>            |   | <b>VND</b>               |
|   | <i>Năm nay</i>                                | <i>Năm trước</i>         |
| Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư, LN liên doanh | 82.013.741.051                                | 150.661.000.000          |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                     | 31.048.852.251                                | 20.230.296.062           |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay                       | 4.834.060.399                                 | 6.030.954.782            |
| Khác  | 40.426.772                                    | 2.734.678.500            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                | <b>117.937.080.473</b>                        | <b>179.656.929.344</b>   |
| <b>21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP</b> |   |                          |
|   | <i>Năm nay</i>                                | <i>Năm trước</i>         |
|   |   | <i>VND</i>               |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán                     | 582.585.820.000                               | 2.865.187.625.000        |
| Giá vốn của bất động sản đã bán                 | 158.380.417.457                               | 384.747.869.922          |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp                 | 56.004.640.898                                | 49.078.574.130           |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư          | 6.112.284.574                                 | 9.991.004.551            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                | <b>803.083.162.929</b>                        | <b>3.309.005.073.603</b> |
| <b>22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>                    |   |                          |
|   | <i>Năm nay</i>                                | <i>Năm trước</i>         |
|   |   | <i>VND</i>               |
| Chi phí lãi vay                                 | 80.351.955.576                                | 67.963.772.350           |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư              | 2.621.710.892                                 | 3.071.499.992            |
| Đầu tư liên doanh liên kết                      | 7.249.323.750                                 | -                        |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá                            | 8.536.675                                     | 952.336.555              |
| Chi phí tài chính khác                          | 7.237.619.371                                 | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                | <b>97.469.146.264</b>                         | <b>71.987.608.897</b>    |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

**23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                           | VND                          |                              |
|---------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                           | <i>Năm nay</i>               | <i>Năm trước</i>             |
| Chi phí lương             | 33.801.053.440               | 35.500.947.685               |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 11.278.901.641               | 20.443.620.731               |
| Chi phí khấu hao          | 4.716.822.956                | 4.615.665.855                |
| Chi phí dự phòng          | -                            | 1.600.595.565                |
| Chi phí khác              | 14.134.285.173               | 7.541.963.539                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b><u>63.931.063.210</u></b> | <b><u>69.702.793.375</u></b> |

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

|   | VND                           |                                 |
|---|-------------------------------|---------------------------------|
|   | <i>Năm nay</i>                | <i>Năm trước</i>                |
| Chi phí mua hàng và dịch vụ mua ngoài   | 709.279.161.336               | 3.426.118.404.297               |
| Chi phí nhân công                       | 33.801.053.440                | 43.915.637.095                  |
| Chi phí khấu hao và hao mòn (TM 8-10)   | 8.839.888.640                 | 7.959.822.643                   |
| Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng | 1.260.617.883                 | 1.924.794.178                   |
| Chi phí dự phòng                        | 3.122.129.701                 | 1.600.595.565                   |
| Chi phí khác                            | 30.210.316.660                | 41.593.906.439                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b><u>786.513.167.660</u></b> | <b><u>3.523.113.160.217</u></b> |

**25. THU NHẬP KHÁC**

|                       | VND                         |                             |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                       | <i>Năm nay</i>              | <i>Năm trước</i>            |
| Thanh lý TSCĐ         | 31.818.182                  | 222.545.447                 |
| Phạt vi phạm hợp đồng | 1.165.442.988               | 5.586.577.027               |
| Thu nhập khác         | 7.557.813                   | 217.980.091                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>      | <b><u>1.204.818.983</u></b> | <b><u>6.027.102.565</u></b> |

**CHI PHÍ KHÁC**

|                       | VND                         |                             |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                       | <i>Năm nay</i>              | <i>Năm trước</i>            |
| Thanh lý tài sản      | 19.765.455                  | -                           |
| Phạt vi phạm hợp đồng | (32.762.009)                | 66.369.863                  |
| Chi phí khác          | 5.785.699.322               | 3.745.654.300               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>      | <b><u>5.772.702.768</u></b> | <b><u>3.812.024.163</u></b> |

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

|  | VND                     |                        |
|--|-------------------------|------------------------|
|  | <i>Năm nay</i>          | <i>Năm trước</i>       |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>       | <b>(51.525.363.489)</b> | <b>123.753.822.619</b> |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20%                   | -                       | 24.750.764.524         |
| Khoản điều chỉnh giảm thuế:                    |                         |                        |
| Chi phí không hợp lý, hợp lệ                   | 802.248.451             | 8.281.046.047          |
| Điều chỉnh giảm từ cổ tức, lợi nhuận được chia | (6.209.770.450)         | (1.799.558.000)        |
| Điều chỉnh thuế TNDN QT những năm trước        | (6.327.457.755)         | 5.441.045.491          |
| <b>Thuế TNDN hiện hành</b>                     | <b>(6.327.457.755)</b>  | <b>36.673.298.062</b>  |

**27. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

|   | Năm 2020                          | VND<br>Năm 2019                  |
|---|-----------------------------------|----------------------------------|
| Thu nhập của thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám Đốc                        | 6.008.914.681                     | 9.851.824.691                    |
| sau:  |                                   |                                  |
| <i>Tên công ty / Mối quan hệ</i>  | <i>Nội dung giao dịch</i>         | <i>Giá trị giao dịch năm nay</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 chi phí Dự án Aster Garden | 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 Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

|   |                      |                |
|---|----------------------|----------------|
| Công ty TNHH Sản xuất Thiên Ý -<br>( <i>Công ty con của FDC</i> ) | Cho vay              | 24.557.440.000 |
|   | Lãi cho vay          | 2.338.098.832  |
|   | Thu nhập lãi cho vay | 341.753.425    |

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

| <i>Tên công ty / Mỗi quan hệ</i>   | <i>Giao dịch</i>   | <i>Giá trị khoản<br/>(phải trả)/phải thu</i> |
|--|--|--|
| Công ty TNHH Nước đá Tinh<br>khiết Đồng An Bình<br>- ( <i>Công ty con</i> )                                    | TDH phải trả mượn vốn  | (548.747.500)                                |
| Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình<br>Thủ Đức - ( <i>Công ty con</i> )  | 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<br>tại Vp CDM, quản lý chung cư | (314.220.407)                                |
| CTY CP THUDUCHOUSE WOOD TRADING  |  |  |
| Cty con  | Mua linh kiện điện tử  | -  |
| Công ty Cổ phần Ngoại thương và<br>Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ<br>Chí Minh ("FDC") - ( <i>Công ty con</i> ) | 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 -<br>( <i>Công ty con</i> )   | Hợp tác kinh doanh   | 168.930.611.097                              |
|  | Phải thu chi hộ dự án  | 32.630.657.291                               |
|  | Phải thu cho mượn vốn  | 3.115.101.370                                |
| Công ty Cổ phần Thủ Đức House<br>Wood Trading - ( <i>Công ty con</i> )   | TDH phải trả lãi vay   | (57.800.000)                                 |
| Công ty TNHH Thông Đức -<br>( <i>Công ty con của FDC</i> )   | Cho vay  | 1.900.000.000                                |
|  | Phải thu lãi cho vay   | 11.214.266.929                               |
| Công ty TNHH Sản xuất Thiên Ý -<br>( <i>Công ty con của FDC</i> )  | 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.*

**28. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

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

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

**29. SỰ 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 (Thuduc 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, ĐHCĐ 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