

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 64

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 là lần thứ 22 vào ngày 2 tháng 10 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Ông Lê Minh Tâm	Phó Chủ tịch	từ nhiệm ngày 23 tháng 3 năm 2021
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2020
Ông Đinh Thành Lê	Thành viên	từ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2020
Ông Trần Đức Sinh	Thành viên	từ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2020
Ông Lê Thanh Liêm	Thành viên	từ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2020

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Quang Như	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 8 tháng 4 năm 2021
Ông Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 6 tháng 5 năm 2020
Ông Nguyễn Khắc Sơn	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, 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 Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 7 tháng 5 năm 2021

Số tham chiếu: 61121099/22012318-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn"), được lập ngày 7 tháng 5 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 64, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như được trình bày tại Thuyết minh số 21, Tập đoàn đã ghi nhận khoản phải nộp theo các Quyết định số 5438/QĐ-CT và Quyết định số 5439/QĐ-CT ("QĐ 5348 và QĐ 5349") ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ("Cục thuế HCM") về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính bao gồm thu hồi tiền thuế GTGT được hoàn cao hơn quy định và tiền chậm nộp thuế với tổng số tiền là 396.350.863.293 VND. Đồng thời, Tập đoàn cũng đã ghi nhận một khoản phải thu ngắn hạn khác tương ứng với tổng số tiền nêu trên. Dựa trên các thông tin hiện có, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định cơ sở hạch toán kế toán đối với khoản phải thu ngắn hạn khác này. Theo đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh khoản mục này hay không và các ảnh hưởng liên quan có thể có đến báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "*Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ*", báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 37 của báo cáo tài chính hợp nhất. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ("TAND HCM") đề nghị TAND HCM xem xét tuyên hủy bỏ QĐ 5438 và QĐ 5439 của Cục thuế HCM. Ngoài ra, Tập đoàn cũng đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khác về các cáo buộc của Cục Thuế HCM. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, kết quả sau cùng của vụ kiện và quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền vẫn chưa được xác định.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Quốc Hoàng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2787-2016-004-1

Dương Thị Nữ
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3796-2021-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 7 tháng 5 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.912.444.798.817	2.469.818.507.760
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	231.104.692.069	90.860.840.137
111	1. Tiền		209.025.247.873	89.360.840.137
112	2. Các khoản tương đương tiền		22.079.444.196	1.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		6.944.223.800	152.713.855.800
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	34.543.720.507	50.337.220.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.2	(30.099.496.707)	(34.623.364.707)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.3	2.500.000.000	137.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.493.430.436.544	1.014.308.966.372
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	454.689.103.572	691.578.915.208
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	222.990.491.375	35.330.459.920
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7.3	169.600.000.000	6.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7.4	969.653.256.933	304.736.965.046
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 7.2, 7.4	(323.502.415.336)	(23.337.373.802)
140	IV. Hàng tồn kho	8	1.028.747.949.497	1.037.287.328.361
141	1. Hàng tồn kho		1.028.747.949.497	1.037.287.328.361
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		152.217.496.907	174.647.517.090
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	1.114.734.793	13.545.534.098
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	83.016.440.942	91.589.782.083
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	68.086.321.172	69.512.200.909

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.658.114.581.925	2.857.564.765.444
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		800.510.137.233	683.220.531.535
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	23.000.000	20.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	7.4	804.955.505.137	683.200.531.535
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(4.468.367.904)	-
220	II. Tài sản cố định		449.146.429.285	476.276.735.974
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	335.265.436.186	302.792.460.876
222	Nguyên giá		558.184.731.005	481.126.356.702
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(222.919.294.819)	(178.333.895.826)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	10	-	58.463.407.379
225	Nguyên giá		-	76.919.719.342
226	Giá trị khấu hao lũy kế		-	(18.456.311.963)
227	3. Tài sản cố định vô hình	11	113.880.993.099	115.020.867.719
228	Nguyên giá		120.970.872.232	133.440.285.512
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.089.879.133)	(18.419.417.793)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	148.901.850.462	91.907.154.834
231	1. Nguyên giá		183.992.332.766	133.044.597.722
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(35.090.482.304)	(41.137.442.888)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		927.667.827.354	920.132.239.305
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13	924.769.086.589	920.037.350.668
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.898.740.765	94.888.637
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	303.005.966.250	637.604.055.980
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		264.390.271.932	331.307.683.760
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		44.429.856.600	306.746.372.220
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(5.814.162.282)	(450.000.000)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		28.882.371.341	48.424.047.816
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	20.100.456.464	37.059.779.664
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	2.817.668.718	4.586.654.166
269	3. Lợi thế thương mại	16	5.964.246.159	6.777.613.986
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.570.559.380.742	5.327.383.273.204

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.333.360.583.191	2.767.676.254.305
310	I. Nợ ngắn hạn		2.539.462.189.092	2.235.135.105.157
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	265.700.067.853	368.440.749.040
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	446.238.955.766	535.757.903.211
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	49.123.677.621	29.889.308.896
314	4. Phải trả người lao động		3.862.091.643	2.139.825.086
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	98.451.525.670	31.584.646.335
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.871.833.335	175.833.334
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	1.122.600.256.694	262.171.244.508
320	8. Vay ngắn hạn	22	460.121.619.436	918.024.945.734
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	68.873.752.643	64.564.583.651
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	22.618.408.431	22.386.065.362
330	II. Nợ dài hạn		793.898.394.099	532.541.149.148
331	1. Phải trả người bán dài hạn	17	6.002.189.569	-
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	6.935.705.800
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	51.489.518.928	38.236.490.003
338	4. Vay dài hạn	22	570.296.476.754	324.075.839.616
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	162.751.761.630	162.294.138.437
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		3.358.447.218	998.975.292
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.237.198.797.551	2.559.707.018.899
410	I. Vốn chủ sở hữu	25.1	2.237.198.797.551	2.559.707.018.899
411	1. Vốn cổ phần		1.126.527.670.000	938.783.840.000
411a	- 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		279.412.686.290	467.091.409.243
421	4. (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(142.988.671.199)	233.079.250.926
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		220.437.155.102	93.904.324.144
421b	- (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		(363.425.826.301)	139.174.926.782
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		850.697.227.497	797.202.633.767
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.570.559.380.742	5.327.383.273.204

Nguyễn Thị Minh Triều
Người lập

Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 5 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	1.961.050.045.112	3.929.433.771.593
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	1.751.292.143.643	3.776.444.117.444
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		209.757.901.469	152.989.654.149
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	67.204.300.861	249.660.539.680
22	5. Chi phí tài chính	28	101.967.579.978	83.356.644.112
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		91.048.953.141	78.992.766.733
24	6. Phần lãi trong công ty liên kết	14.1	13.131.053.215	35.475.307.958
25	7. Chi phí bán hàng	29	55.978.483.757	41.136.547.848
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	402.986.338.421	99.986.383.467
30	9. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(270.839.146.611)	213.645.926.360
31	10. Thu nhập khác	31	2.574.312.272	8.718.226.594
32	11. Chi phí khác	31	13.491.931.827	6.227.699.362
40	12. (Lỗ) lợi nhuận khác	31	(10.917.619.555)	2.490.527.232
50	13. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(281.756.766.166)	216.136.453.592
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	25.857.236.714	39.646.856.169
52	15. (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	32.3	(2.226.608.641)	1.778.647.412
60	16. (Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		(309.840.611.521)	178.268.244.835
61	17. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		(363.425.826.301)	139.303.390.992
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		53.585.214.780	38.964.853.843
70	19. (Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu	25.5	(3.226)	1.126
71	20. (Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu	25.5	(3.226)	1.126

Nguyễn Thị Minh Triều
Người lập

Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 5 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(281.756.766.166)	216.136.453.592
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	9, 10, 11, 12, 16	34.566.197.163	34.067.268.815
03	Trích lập dự phòng		312.142.344.638	6.229.434.990
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(77.722.507.957)	(289.667.573.650)
06	Chi phí lãi vay	28	91.048.953.141	78.992.766.733
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		78.278.220.819	45.758.350.480
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(895.856.241.081)	70.223.883.339
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		196.427.410.426	(364.463.854.575)
11	Tăng các khoản phải trả		754.267.275.829	357.763.932.741
12	Giảm chi phí trả trước		29.390.122.505	6.294.893.810
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		8.593.500.000	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(90.722.586.240)	(80.865.676.270)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(11.015.195.850)	(31.675.513.815)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(12.344.645.708)	(7.841.992.166)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		57.017.860.700	(4.805.976.456)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(4.526.363.946)	(1.231.098.182)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản dài hạn		13.636.363	2.031.818.182
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng và cho vay		(213.600.000.000)	(174.836.851.589)
24	Tiền thu hồi từ cho vay		184.500.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(213.545.000.000)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		291.350.889.440	84.909.892.702
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		16.768.768.535	8.630.603.878
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		274.506.930.392	(294.040.635.009)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	22	1.647.667.484.712	1.580.903.603.216
34	Chi trả nợ gốc vay		(1.838.948.423.872)	(1.294.641.331.678)
36	Cổ tức đã trả		-	(81.633.216.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(191.280.939.160)	204.629.055.538
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		140.243.851.932	(94.217.555.927)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		90.860.840.137	185.078.396.064
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	231.104.692.069	90.860.840.137



Nguyễn Thị Minh Triều
Người lập



Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 5 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT TPHCM") cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất của Công ty là lần thứ 22 do SKHĐT TPHCM cấp ngày 2 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 là TDH theo Giấy phép Niêm yết số 83/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 23 tháng 11 năm 2006.

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

Chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty là từ 12 đến 60 tháng.

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

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

Cơ cấu tổ chức

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

Công ty TNHH Bách Phú Thịnh ("BPT")

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

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

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

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

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

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

DAB là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0304029762 do SKHĐT TP. HCM cấp ngày 23 tháng 9 năm 2005 và theo các GCNĐKKD sửa đổi. DAB có trụ sở chính tọa lạc tại Số 4, Đường số 4, Khu phố 5, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của DAB là sản xuất, mua bán nước đá tinh khiết.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức ("TBTD")

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 100% cổ phần của HTD.

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

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

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

Công ty Cổ phần Lộc Phú Nhân ("LPN")

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 100% cổ phần của LPN.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

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

Công ty TNHH Thông Đức ("Thông Đức")

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 99,47% vốn chủ sở hữu của Thông Đức.

Công ty TNHH Quốc tế Song Hy ("Song Hy")

Công ty TNHH Quốc tế Song Hy ("Song Hy") hiện là công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3700303566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 8 tháng 4 năm 1999 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. Song Hy có trụ sở chính tại Phường Lái Thiêu, Thành Phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của Song Hy là đầu tư, xây dựng chung cư cao tầng.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty ("công ty mẹ") và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

Giá vốn của bất động sản để bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi bán 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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

Quyền sử dụng đất vô thời hạn không được trích hao mòn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà cửa	25 năm
Quyền sử dụng đất	25 năm

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

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

3.9 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.13 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng kỳ thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

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 gốc.

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

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

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

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.16 Các khoản dự phòng

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

Khi Tập đoàn cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, 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 hợp nhất sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

Cổ tức

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi Hội đồng Quản trị của Công ty và được phân loại như một sự phân phối của lợi nhuận chưa phân phối trong khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất cho đến khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội Đồng Cổ đông thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

3.21 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

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

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

3.22 Thông tin theo bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.23 Các bên liên quan

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN

4.1 Giao dịch mua tài sản

Hợp nhất Công ty TNHH Quốc tế Song Hỷ ("Song Hỷ")

Trong năm 2020, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định tạm ngưng kế hoạch chuyển nhượng phần vốn góp trong Song Hỷ. Theo đó, Song Hỷ đã được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 (Thuyết minh số 14.2).

Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua phần vốn góp của Song Hỷ là việc mua tài sản, không phải là hợp nhất kinh doanh. Giá phí của các giao dịch này được phân bổ cho các tài sản, nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản, nợ phải trả đó tại ngày mua. Theo đó, toàn bộ giá phí phân bổ được hạch toán vào hàng tồn kho. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Tập đoàn.

4.2 Chuyển nhượng cổ phần

Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức ("NSTĐ")

Vào ngày 5 tháng 6 năm 2020, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại NSTĐ với giá chuyển nhượng là 87.749.200.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 821/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 6 năm 2020. Theo đó, số tiền lãi 39.892.619.071 VND phát sinh từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển Phong Phú – Daewon Thủ Đức ("Phong Phú – Daewon")

Vào ngày 1 tháng 6 năm 2020, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Phong Phú – Daewon với giá chuyển nhượng là 72.716.515.620 VND. Theo đó, số tiền lãi 10.000.000.000 VND phát sinh từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.073.492.107	1.806.960.972
Tiền gửi ngân hàng	206.951.755.766	87.553.879.165
Các khoản tương đương tiền (*)	22.079.444.196	1.500.000.000
TỔNG CỘNG	231.104.692.069	90.860.840.137

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất tiền gửi có thể áp dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu niêm yết	34.543.720.507	43.137.220.507
Cổ phiếu chưa niêm yết	-	7.200.000.000
TỔNG CỘNG	34.543.720.507	50.337.220.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(30.099.496.707)	(34.623.364.707)
GIÁ TRỊ THUẦN	4.444.223.800	15.713.855.800

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu niêm yết				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.400.000	24.278.390.555	2.400.000	24.278.390.555
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	10.227.309.952	156.942	10.227.309.952
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	-	-	109.350	8.593.500.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín	8.273	38.020.000	8.273	38.020.000
TỔNG CỘNG		34.543.720.507		43.137.220.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(30.099.496.707)		(34.623.364.707)
GIÁ TRỊ THUẦN		4.444.223.800		8.513.855.800

6.2 Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cổ phiếu niêm yết tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi (*)	2.500.000.000	17.000.000.000
Trái phiếu	-	120.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.500.000.000	137.000.000.000

(*) Số dư này thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn trên ba tháng và hưởng lãi suất có thể áp dụng.

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU

7.1 Phải thu của khách hàng

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Ngắn hạn		
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 Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	19.070.119.116	19.200.531.267
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thăng Lợi	9.289.670.131	9.289.670.131
Công ty Cổ phần Xây dựng Greenteccons	8.000.000.000	207.000.000.000
Ông Trần Quang Sáng	5.504.000.000	18.504.000.000
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	243.000.480.006	242.347.086.006
Phải thu khách hàng khác	140.512.785.366	183.644.294.471
	<u>454.689.103.572</u>	<u>691.578.915.208</u>
Dài hạn		
Phải thu khách hàng khác	23.000.000	20.000.000
TỔNG CỘNG	454.712.103.572	691.598.915.208
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(65.394.388.724)	(4.949.250.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	389.317.714.848	686.649.665.208

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.949.250.000	6.615.379.828
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	60.445.138.724	447.014.172
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(2.113.144.000)
Số cuối năm	<u>65.394.388.724</u>	<u>4.949.250.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Xây dựng Đại Lộc Phát	209.200.000.000	-
Công ty TNHH Quang Mạnh	-	4.581.818.182
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Thương mại Dịch vụ Kỹ nghệ Việt	-	7.751.990.663
Công ty TNHH Xây dựng và Cơ điện Daewon	-	3.300.000.000
Trả trước cho các bên khác	13.790.491.375	19.696.651.075
TỔNG CỘNG	222.990.491.375	35.330.459.920
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(210.209.180.000)	(1.009.180.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	12.781.311.375	34.321.279.920

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(1.009.180.000)	(706.426.000)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(209.200.000.000)	(302.754.000)
Số cuối năm	(210.209.180.000)	(1.009.180.000)

7.3 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho các bên khác vay (*)	83.000.000.000	1.000.000.000
Cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 33)	86.600.000.000	5.000.000.000
TỔNG CỘNG	169.600.000.000	6.000.000.000

(*) Chi tiết các khoản cho vay tín chấp khác được trình bày như sau:

Bên vay	Ngày 31 tháng 12	Kỳ hạn	Lãi suất
	năm 2020		
	VND	tháng	%/năm
Công ty Cổ phần Cảnh Viên	78.400.000.000	12	9,5
Công ty TNHH Xây dựng và Cơ điện Daewon	4.600.000.000	1	3
TỔNG CỘNG	83.000.000.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

7.4 Các khoản phải thu khác

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu đối với các khoản phải nộp theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Thuyết minh số 21</i>)	396.350.863.293	-
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	324.897.872.311	52.567.261.214
Tạm ứng nhân viên phục vụ hoạt động kinh doanh và đầu tư	75.602.082.243	12.131.071.631
Phải thu về cho mượn vốn	36.686.086.058	38.780.229.559
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	50.351.087.183	57.945.617.575
Lãi cho vay	48.147.184.874	59.251.740.070
Khác	37.618.080.971	84.061.044.997
	<u>969.653.256.933</u>	<u>304.736.965.046</u>
Dài hạn		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	785.830.423.403	663.050.733.454
Ký quỹ	11.712.630.036	12.161.807.368
Phải thu khác	7.412.451.698	7.987.990.713
	<u>804.955.505.137</u>	<u>683.200.531.535</u>
TỔNG CỘNG	1.774.608.762.070	987.937.496.581
Dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi	<u>(47.898.846.612)</u>	<u>(17.378.943.802)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	1.726.709.915.458	970.558.552.779
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	1.157.521.552.385	775.406.520.447
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	569.188.363.073	195.152.032.332

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(17.378.943.802)	(13.138.250.388)
<i>Cộng:</i> Dự phòng trích lập trong năm	(30.519.902.810)	(4.576.665.636)
<i>Trừ:</i> Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	335.972.222
Số cuối năm	<u>(47.898.846.612)</u>	<u>(17.378.943.802)</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

7.4. Các khoản phải thu khác (tiếp theo)

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

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/sản phẩm	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Ngắn hạn			324.897.872.311	52.567.261.214	
Nhóm đối tác chiến lược	Hợp tác ủy thác đầu tư	Theo thỏa thuận	299.491.860.097	-	
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 Quản lý và Phát triển Nhà Quận 2	Hợp đồng hợp tác đầu tư	Theo thỏa thuận	3.650.000.000	3.650.000.000	
Công ty TNHH Thương Mại Epco	Hợp tác kinh doanh nông sản	66,7%	859.811.645	959.811.645	
Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Quốc tế Việt Nam	Hợp tác kinh doanh đầu tư chiến lược	Theo thỏa thuận	-	24.561.249.000	
Dài hạn			785.830.423.403	663.050.733.454	
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Dự án Tesco Bình Dương	Theo thỏa thuận	425.000.000.000	-	
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 Thị xã Bến Lức, Huyện Bến Lức, 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, Quận 9 ("Dự án Phước Long")	74,4%	41.396.934.199	47.800.181.415	
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Hợp đồng hợp tác đầu tư	Theo thỏa thuận	1.150.000.000	1.150.000.000	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Hợp tác kinh doanh nông sản	66,67%	26.026.500.000	26.026.500.000	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 - 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, TP. HCM	45%	18.225.161.554	18.905.825.191	
Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Quốc tế Việt Nam	Hợp tác kinh doanh đầu tư chiến lược	Theo thỏa thuận	4.706.596.400	4.706.596.400	
TỔNG CỘNG			1.110.728.295.714	715.617.994.668	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.016.258.471.849	1.024.848.093.274
Công cụ dụng cụ tồn kho	4.431.402.509	4.711.704.791
Thành phẩm	3.206.998.358	4.104.620.931
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	4.754.191.238	3.488.057.454
Hàng hóa	96.885.543	134.851.911
TỔNG CỘNG	<u>1.028.747.949.497</u>	<u>1.037.287.328.361</u>

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản		
Dự án khu phức hợp Centrum Wealth, Quận 9	393.954.683.954	512.779.967.840
Dự án TESCO Bình Dương	245.609.058.534	4.495.010.097
Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội	165.770.324.893	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 1.778 m ² , Quận 9	39.551.834.753	39.335.227.253
Chung cư TDH Trường Thọ, Quận Thủ Đức	33.778.147.887	33.778.011.492
Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ khu 3 lô 14A	17.200.934.710	17.116.484.073
Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, Quận 2	11.221.968.506	10.648.114.646
Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9	10.336.774.397	10.336.774.397
Dự án TDH Riverview, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	-	118.170.486.574
Khu nhà ở Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức, Quận Thủ Đức	-	12.971.884.388
Khác	4.614.192.511	15.327.726.409
	<u>1.001.682.301.144</u>	<u>1.010.041.268.289</u>
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp và bao bì sản xuất dở dang	14.576.170.705	14.806.824.985
TỔNG CỘNG	<u>1.016.258.471.849</u>	<u>1.024.848.093.274</u>

Một số quyền sử dụng đất của các dự án trên đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 39.962.695.512 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 20.587.068.490 VND). Các khoản chi phí lãi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá						VND
Số đầu năm	295.004.275.589	158.940.912.648	23.582.930.044	2.788.892.967	809.345.454	481.126.356.702
Mua mới trong năm	1.445.610.000	-	572.727.273	95.901.818	-	2.114.239.091
Mua lại tài sản thuế tài chính	-	77.035.719.342	-	-	-	77.035.719.342
Thanh lý	(371.369.520)	(235.245.238)	(599.598.621)	(885.370.751)	-	(2.091.584.130)
Số cuối năm	296.078.516.069	235.741.386.752	23.556.058.696	1.999.424.034	809.345.454	558.184.731.005
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	21.805.713.468	9.996.171.614	1.602.684.115	1.548.667.670	685.800.000	35.639.036.867
Giá trị khấu hao lũy kế						
Số đầu năm	(70.018.838.122)	(94.613.887.194)	(10.456.464.089)	(2.556.469.560)	(688.236.861)	(178.333.895.826)
Khấu hao trong năm	(9.739.959.771)	(9.208.900.583)	(4.341.608.905)	(104.842.691)	(55.904.045)	(23.451.215.995)
Mua lại tài sản thuế tài chính	-	(23.225.767.128)	-	-	-	(23.225.767.128)
Thanh lý	371.369.520	235.245.238	599.598.621	885.370.751	-	2.091.584.130
Số cuối năm	(79.387.428.373)	(126.813.309.667)	(14.198.474.373)	(1.775.941.500)	(744.140.906)	(222.919.294.819)
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	224.985.437.467	64.327.025.454	13.126.465.955	232.423.407	121.108.593	302.792.460.876
Số cuối năm	216.691.087.696	108.928.077.085	9.357.584.323	223.482.534	65.204.548	335.265.436.186

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 158.329.053.254 VND đã được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	VND
	<i>Máy móc và thiết bị</i>
Nguyên giá	
Số đầu năm	76.919.719.342
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	<u>(76.919.719.342)</u>
Số cuối năm	<u>-</u>
Giá trị khấu hao lũy kế	
Số đầu năm	(18.456.311.963)
Khấu hao trong năm	(4.769.455.165)
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	<u>23.225.767.128</u>
Số cuối năm	<u>-</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	<u>58.463.407.379</u>
Số cuối năm	<u>-</u>

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm	15.114.364.928	118.325.920.584	133.440.285.512
Mua mới trong năm	65.000.000	-	65.000.000
Xóa sổ	<u>(12.534.413.280)</u>	-	<u>(12.534.413.280)</u>
Số cuối năm	<u>2.644.951.648</u>	<u>118.325.920.584</u>	<u>120.970.872.232</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	1.126.243.035	-	1.126.243.035
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(14.987.489.949)	(3.431.927.844)	(18.419.417.793)
Hao mòn trong năm	(32.916.666)	(1.171.957.954)	(1.204.874.620)
Xóa sổ	<u>12.534.413.280</u>	-	<u>12.534.413.280</u>
Số cuối năm	<u>(2.485.993.335)</u>	<u>(4.603.885.798)</u>	<u>(7.089.879.133)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>126.874.979</u>	<u>114.893.992.740</u>	<u>115.020.867.719</u>
Số cuối năm	<u>158.958.313</u>	<u>113.722.034.786</u>	<u>113.880.993.099</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, các quyền sử dụng đất với tổng giá trị còn lại là 112.010.498.928 VND đã được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng của Tập đoàn (Thuyết minh số 22).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm	95.090.052.267	37.954.545.455	133.044.597.722
Mua mới trong năm	47.141.746.667	-	47.141.746.667
Chuyển từ hàng tồn kho	14.180.232.517	-	14.180.232.517
Thanh lý	<u>(10.374.244.140)</u>	<u>-</u>	<u>(10.374.244.140)</u>
Số cuối năm	<u>146.037.787.311</u>	<u>37.954.545.455</u>	<u>183.992.332.766</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	20.895.920.712	-	20.895.920.712
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(40.631.382.282)	(506.060.606)	(41.137.442.888)
Khấu hao trong năm	(4.327.283.556)	-	(4.327.283.556)
Thanh lý	<u>10.374.244.140</u>	<u>-</u>	<u>10.374.244.140</u>
Số cuối năm	<u>(34.584.421.698)</u>	<u>(506.060.606)</u>	<u>(35.090.482.304)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>54.458.669.985</u>	<u>37.448.484.849</u>	<u>91.907.154.834</u>
Số cuối năm	<u>111.453.365.613</u>	<u>37.448.484.849</u>	<u>148.901.850.462</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2020. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

Một phần bất động sản đầu tư của Tập đoàn đã được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án khu dân cư Cần Giờ (*)	820.470.461.837	819.272.012.685
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông (**)	104.298.624.752	99.824.002.802
Các dự án khác	-	941.335.181
TỔNG CỘNG	<u>924.769.086.589</u>	<u>920.037.350.668</u>

(*) Đây là dự án xây dựng khu dân cư 31,8 ha tại Huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh do Tập đoàn làm chủ đầu tư.

Vào ngày 28 tháng 2 năm 2002, Tập đoàn đã hợp tác với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn để thực hiện dự án này với tỉ lệ góp vốn của mỗi bên là 50% nhưng không thành lập pháp nhân mới.

(**) Đây là dự án xây dựng khu dân cư trên 136,9 ha đất tại Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Xây dựng và Kinh Doanh Nhà Phú Nhuận ("NPN") làm chủ đầu tư cùng với 14 đơn vị khác tham gia, trong đó có Tập đoàn. Tập đoàn sẽ đóng góp kinh phí để đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính khu dân cư Bình Trưng Đông và sẽ được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật nội bộ của dự án thành phần và khai thác diện tích đất tương đương 5 ha.

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

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 14.1)	264.390.271.932	331.307.683.760
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 14.2)	44.429.856.600	306.746.372.220
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 14.1 và 14.2)	<u>(5.814.162.282)</u>	<u>(450.000.000)</u>
TỔNG CỘNG	<u>303.005.966.250</u>	<u>637.604.055.980</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Bất động sản	Đang hoạt động	151.093.148.517	40	167.443.393.778	40
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị (*)	Khoáng sản	Đang hoạt động	105.109.162.282	20,68	104.216.056.331	20,68
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Tài chính - Chứng khoán	Đang hoạt động	7.894.173.733	22	9.260.504.339	22
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	Bất động sản	Đang hoạt động	293.787.400	20	309.661.500	20
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức ("NSTĐ")	Chợ đầu mối	Đang hoạt động	-	-	48.221.662.050	49
Công ty TNHH Bảo vệ Tín Đức	Dịch vụ bảo vệ	Đang hoạt động	-	-	800.000.000	40
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Than Ngọc Thành	Vận tải	Đang hoạt động	-	-	600.000.000	40
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Quảng cáo	Đã giải thể	-	-	456.405.762	24,58
TỔNG CỘNG			264.390.271.932		331.307.683.760	
Dự phòng các khoản đầu tư vào các công ty liên kết			(3.364.162.282)		-	
GIÁ TRỊ THUẬN			261.026.109.650		331.307.683.760	

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 13/NQ-HĐQT-2020 ngày 28 tháng 12 năm 2020, Hội đồng Quản trị của Tập đoàn đã thống nhất thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị (Thuyết minh số 38).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

Chi tiết tăng giảm khoản đầu tư vào các công ty liên kết được trình bày như sau:

VND

Giá gốc khoản đầu tư:

Số đầu năm	277.809.822.300
Thanh lý và thu hồi vốn	(19.914.574.100)
Số cuối năm	<u>257.895.248.200</u>

Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:

Số đầu năm	53.497.861.460
Phần lãi từ các công ty liên kết trong năm	13.131.053.215
Cổ tức trong năm	(30.319.604.251)
Thanh lý	(29.814.286.692)
Số cuối năm	<u>6.495.023.732</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>331.307.683.760</u>
Số cuối năm	<u>264.390.271.932</u>

14.2 Đầu tư tài chính dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Vốn đầu tư	Vốn đầu tư
	VND	VND
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	32.279.856.600	32.279.856.600
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	4.500.000.000	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phát triển Nhà Thành phố	3.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương	2.000.000.000	-
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế (Thuyết minh số 4)	-	206.800.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Phong Phú – Deawon Thủ Đức	-	62.716.515.620
Công ty Cổ phần VinaSinh	450.000.000	450.000.000
TỔNG CỘNG	44.429.856.600	306.746.372.220
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(2.450.000.000)	(450.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>41.979.856.600</u>	<u>306.296.372.220</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.2 Đầu tư tài chính dài hạn khác (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(450.000.000)	(682.781.768)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(2.000.000.000)	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	232.781.768
Số cuối năm	<u>(2.450.000.000)</u>	<u>(450.000.000)</u>

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí bảo hiểm	720.730.981	-
Chi phí hoa hồng môi giới	304.707.087	13.250.047.503
Khác	89.296.725	295.486.595
	<u>1.114.734.793</u>	<u>13.545.534.098</u>
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	11.941.304.122	24.774.437.172
Tiền thuê đất	3.953.368.500	4.078.589.500
Chi phí sửa chữa lớn	2.296.425.934	4.886.493.891
Công cụ, dụng cụ	1.441.747.064	2.649.748.073
Khác	467.610.844	670.511.028
	<u>20.100.456.464</u>	<u>37.059.779.664</u>
TỔNG CỘNG	<u>21.215.191.257</u>	<u>50.605.313.762</u>

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
Nguyên giá	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>9.584.736.545</u>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	(2.807.122.559)
Phân bổ trong năm	(813.367.827)
Số cuối năm	<u>(3.620.490.386)</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	<u>6.777.613.986</u>
Số cuối năm	<u>5.964.246.159</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	265.700.067.853	368.440.749.040
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Công ty TNHH Xây dựng & Cơ điện Daewon	33.816.521.211	30.302.379.304
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	17.475.103.128	45.437.640.037
Starlinger & Co.Gesellschaft M.B.H	14.113.027.967	24.361.855.056
Bà Nguyễn Thị Tươi	-	77.997.650.000
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	31.720.214.238	31.720.214.238
Phải trả các bên khác	30.715.625.059	20.761.434.155
Dài hạn	6.002.189.569	-
Starlinger & Co.Gesellschaft M.B.H	6.002.189.569	-
TỔNG CỘNG	271.702.257.422	368.440.749.040

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà phố	282.438.016.195	533.277.440.578
Nhận tạm ứng theo hợp đồng chuyển nhượng khoản đầu tư	152.000.000.000	-
Các bên khác	11.800.939.571	2.480.462.633
TỔNG CỘNG	446.238.955.766	535.757.903.211

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	91.589.782.083	37.047.516.637	(45.620.857.778)	83.016.440.942
Thuế giá trị gia tăng phải thu	64.905.966.063	-	(15.155.493)	64.890.810.570
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.389.918.616	46.077.439	(1.489.563.692)	2.946.432.363
Các thuế khác	216.316.230	590.025.555	(557.263.546)	249.078.239
TỔNG CỘNG	161.101.982.992	37.683.619.631	(47.682.840.509)	151.102.762.114
Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	1.479.021.311	4.047.140.614	(5.220.258.687)	305.903.238
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.908.376.109	24.413.750.461	(11.015.195.850)	39.306.930.720
Thuế giá trị gia tăng	2.499.587.146	36.247.529.813	(29.603.472.015)	9.143.644.944
Các thuế khác	2.324.330	2.884.112.327	(2.519.237.938)	367.198.719
TỔNG CỘNG	29.889.308.896	67.592.533.215	(48.358.164.490)	49.123.677.621

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng các dự án	83.471.261.046	16.110.898.986
Chi phí hạ tầng kỹ thuật khu Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Lương tháng 13	1.435.563.541	1.851.307.508
Chi phí khác	956.113.352	1.033.852.110
TỔNG CỘNG	98.451.525.670	31.584.646.335

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.122.600.256.694	262.171.244.508
Mượn vốn	478.943.747.500	7.683.166.893
Phải nộp theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (*) (Thuyết minh số 7.4)	396.350.863.293	-
Thu hộ tiền bán đất dự án Tocontap	143.313.617.061	143.313.617.061
Đặt cọc khách hàng mua dự án Bình Trưng Đông	55.723.147.276	55.723.147.276
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	16.385.565.878	15.741.697.176
Phải trả cho các trái chủ	6.394.800.000	6.394.800.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.693.251.300	7.748.770.245
Phải trả lãi vay	5.620.453.015	5.143.852.460
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.830.732.870	2.830.732.870
Phải trả cổ tức	2.042.825.723	2.042.825.723
Khác	9.301.252.778	15.548.634.804
Dài hạn	51.489.518.928	38.236.490.003
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà ở 6,5 ha Bình An, Quận 2	19.519.525.782	19.519.525.782
Phải trả kinh phí bảo trì	15.825.237.036	-
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	4.993.360.211	3.598.534.622
Nhận góp vốn dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án TDH Bình Chiểu	2.655.000.000	6.622.033.700
Khác	457.135.556	457.135.556
TỔNG CỘNG	1.174.089.775.622	300.407.734.511
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>709.454.700.622</i>	<i>293.235.226.091</i>
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>464.635.075.000</i>	<i>7.172.508.420</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(*) Vào ngày 29 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã nhận được Quyết định số 5438/QĐ-CT ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ("Cục thuế HCM") về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính được ban hành căn cứ vào Biên bản thanh tra thuế ngày 27 tháng 11 năm 2020 đối với các kỳ hoàn thuế giá trị gia tăng ("thuế GTGT") từ tháng 1 năm 2019 đến tháng 6 năm 2019 ("QĐ 5438"); và Quyết định số 5439/QĐ-CT ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Cục thuế HCM về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính được ban hành căn cứ vào Biên bản thanh tra thuế ngày 12 tháng 8 năm 2019 và Phụ lục Biên bản thanh tra ngày 27 tháng 11 năm 2020 đối với các kỳ hoàn thuế GTGT từ tháng 4 năm 2018 đến tháng 12 năm 2018 ("QĐ 5439").

Tại QĐ 5438, Cục thuế HCM đã yêu cầu thu hồi số tiền thuế GTGT được hoàn cao hơn quy định là 221.627.951.930 VND và tiền chậm nộp thuế tính đến ngày 25 tháng 12 năm 2020 là 37.796.771.065 VND. Tại QĐ 5439, Cục thuế HCM cũng đã yêu cầu thu hồi số tiền thuế GTGT được hoàn cao hơn quy định là 109.853.999.920 VND và tiền chậm nộp tiền thuế tính đến ngày 25 tháng 12 năm 2020 là 27.072.140.378 VND.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã nộp đơn khởi kiện Cục trưởng Cục thuế HCM tại Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ("TAND HCM"). Theo đó Tập đoàn đề nghị TAND HCM xem xét tuyên hủy bỏ QĐ 5438 và QĐ 5439 nêu trên.

Dựa trên các thông tin đã được đề cập nói trên, cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã ghi nhận khoản phải nộp theo các QĐ 5438 và QĐ 5439 của Cục thuế HCM mà Tập đoàn đã nhận được cho đến ngày này với tổng số tiền là 396.350.863.293 VND. Đồng thời, Tập đoàn cũng ghi nhận một khoản phải thu ngắn hạn tương ứng với cùng số tiền nêu trên do Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng việc Tập đoàn đề nghị TAND HCM xem xét hủy bỏ QĐ 5438 và QĐ 5439 là có cơ sở pháp lý và theo đó Tập đoàn sẽ được hoàn trả số tiền tạm nộp này.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Số cuối năm
Ngắn hạn					VND
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	667.423.187.923	920.240.735.898	(1.178.702.304.385)	-	408.961.619.436
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	193.050.007.811	-	(193.050.007.811)	26.660.000.000	26.660.000.000
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 22.3)	30.401.750.000	13.500.000.000	(23.401.750.000)	-	20.500.000.000
Vay các cá nhân (Thuyết minh số 22.4)	27.150.000.000	25.500.000.000	(48.650.000.000)	-	4.000.000.000
	<u>918.024.945.734</u>	<u>959.240.735.898</u>	<u>(1.443.804.062.196)</u>	<u>26.660.000.000</u>	<u>460.121.619.436</u>
Dài hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	324.075.839.616	688.426.748.814	(415.546.111.676)	(26.660.000.000)	570.296.476.754
TỔNG CỘNG	<u>1.242.100.785.350</u>	<u>1.647.667.484.712</u>	<u>(1.859.350.173.872)</u>	<u>-</u>	<u>1.030.418.096.190</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

22.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	221.764.792.571	12	Từ ngày 24 tháng 4 năm 2021 đến ngày 15 tháng 12 năm 2021	Từ 8,3 đến 11,37	Quyền sử dụng đất của các thửa đất tại Quận 2, TP. HCM; Bất động sản đầu tư toạ lạc tại Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	101.087.197.500	12	Từ ngày 13 tháng 1 năm 2021 đến ngày 7 tháng 7 năm 2021	Từ 8,7 đến 9,8	Quyền sử dụng đất của các thửa đất tại Quận 2, Quận 9 và Quận Thủ Đức, TP. HCM; Tài sản gắn liền với đất tại khu Thương mại Dịch vụ thuộc chung cư TDH - Trường Thọ, Quận Thủ Đức, TP. HCM; Nhà xưởng, văn phòng gắn liền với quyền sử dụng đất tại Quận Thủ Đức, TP. HCM
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn	34.090.581.515	8	Từ ngày 7 tháng 1 năm 2021 đến ngày 28 tháng 2 năm 2021	9	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất Quận Thủ Đức, TP.HCM

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

22.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	32.200.000.000	9	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Từ 8,5 đến 9,6	Quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất của Thiên Ý tại số A4.1 - A4.5 tại KCN Chơn Thành 1, Xã Thành Tâm, Huyện Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước; 14.247.051 cổ phiếu FDC
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Gia Định	17.900.000.000	9	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Từ 10,07 đến 10,57	5.020.396 cổ phiếu TDH thuộc sở hữu của cán bộ công nhân viên TDH; toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh số 15/HĐHTKD với Công ty Cổ phần Quân lý và Kinh Doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức; khoản phải thu hình thành từ Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 11305/2019/HDCNVG ngày 31 tháng 5 năm 2019
	1.919.047.850	9	Từ ngày 11 tháng 2 năm 2021 đến ngày 31 tháng 3 năm 2021	9,5	Tin chấp
TỔNG CỘNG	408.961.619.436				

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

22.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND	Tháng			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	425.000.000.000	36	Ngày 11 tháng 12 năm 2023	11,5	Toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại 01 Công ty con, sinh tại sân, quyền sử dụng đất và các khoản phải thu phát Quyền tài sản, Quyền sử dụng đất tại Quận 1, Tp.HCM Khu văn phòng tầng 8 số 1 đường Song Hành Xa Lộ HN, Phường An Phú, Quận 2, Tp.HCM, Cổ phiếu niêm yết FDC thuộc sở hữu của Công ty

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

Ngân hàng Thương mại
Cổ phần Phát triển Thành
phố Hồ Chí Minh

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

-					
109.980.000.000	36	Đến ngày 4 tháng 9 năm 2023	Từ 10,55 đến 13,32	Quyền sử dụng đất của các thửa đất tại Quận 2, TP. HCM; Bất động sản tại Quận 2, TP. HCM; Bất động sản đầu tư tại Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng.	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

22.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn được trình bày như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND	Tháng		%/ năm	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương - Chi nhánh Gia Định	61.976.476.754	36	Ngày 5 tháng 8 năm 2022	8,6	Toàn bộ tài sản và quyền tài sản của dự án Khu phức hợp Centum Wealth

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

596.956.476.754

TỔNG CỘNG

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

26.660.000.000

Vay dài hạn

570.296.476.754

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

22.3 Khoản vay các bên liên quan

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn Tháng	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	10.000.000.000	12	Ngày 15 tháng 1 năm 2021	9,0
Ông Lê Chí Hiếu	10.000.000.000	12	Ngày 9 tháng 12 năm 2021	12
Ông Nguyễn Hưng Long	500.000.000	12	Ngày 15 tháng 12 năm 2021	12
TỔNG CỘNG	<u>20.500.000.000</u>			

22.4 Khoản vay các cá nhân

Khoản vay cá nhân thể hiện các khoản vay tín chấp từ nhân viên của Tập đoàn, với ngày đáo hạn từ 8 tháng 4 năm 2021 đến ngày 9 tháng 12 năm 2021 và với lãi suất từ 12%/năm nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Tập đoàn.

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGÁN HẠN

Số cuối năm thể hiện số tiền lãi ước tính có thể phải trả trên khoản thu trước từ khách hàng của dự án Bình Trưng Đông.

24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	22.386.065.362	16.837.038.422
Tăng	12.576.988.777	13.391.019.106
Giảm	<u>(12.344.645.708)</u>	<u>(7.841.992.166)</u>
Số cuối năm	<u>22.618.408.431</u>	<u>22.386.065.362</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũ lũy kế)	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019						
Số đầu năm	816.349.270.000	245.984.454.963	490.547.912.180	165.510.092.265	757.886.765.679	2.476.278.495.087
Phát hành cổ phiếu cho cổ đồng hiện hữu	122.434.570.000	(122.434.570.000)	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	(23.508.867.091)	139.303.390.992	38.964.853.843	178.268.244.835
Thanh lý công ty con	-	-	52.364.154	23.344.077.929	351.014.245	186.225.083
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	(52.364.154)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(9.554.768.840)	-	(9.554.768.840)
Trích thù lao và kinh phí ngoại giao	-	-	-	(3.836.250.266)	-	(3.836.250.266)
Cổ tức công bố	-	-	-	(81.634.927.000)	-	(81.634.927.000)
	<u>938.783.840.000</u>	<u>123.549.884.963</u>	<u>467.091.409.243</u>	<u>233.079.250.926</u>	<u>797.202.633.767</u>	<u>2.559.707.018.899</u>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020						
Số đầu năm	938.783.840.000	123.549.884.963	467.091.409.243	233.079.250.926	797.202.633.767	2.559.707.018.899
Phát hành cổ phiếu cho cổ đồng hiện hữu (*)	187.743.830.000	-	(187.743.830.000)	-	-	-
(Lỗ) lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	(363.425.826.301)	53.585.214.780	(309.840.611.521)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	65.107.047	(65.107.047)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(12.464.988.777)	-	(12.464.988.777)
Trích thù lao và kinh phí ngoại giao	-	-	-	(112.000.000)	-	(112.000.000)
Khác	-	-	-	(90.621.050)	(90.621.050)	(90.621.050)
Số cuối năm	<u>1.126.527.670.000</u>	<u>123.549.884.963</u>	<u>279.412.686.290</u>	<u>(142.988.671.199)</u>	<u>850.697.227.497</u>	<u>2.237.198.797.551</u>

(*) Vào ngày 20 tháng 8 năm 2020, Công ty đã hoàn tất phát hành 18.774.383 cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 100:20 từ Quỹ đầu tư Phát triển theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 937/NQ-DHĐCĐ.2020 ngày 26 tháng 6 năm 2020. Việc tăng vốn cổ phần này đã được SKHĐT TP HCM cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 22 ngày 2 tháng 10 năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần		
Số đầu năm	938.783.840.000	816.349.270.000
Tăng trong năm	187.743.830.000	122.434.570.000
Số cuối năm	<u>1.126.527.670.000</u>	<u>938.783.840.000</u>

25.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số cổ phiếu Số đầu năm
Cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	112.652.767	93.878.384
Cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	112.652.767	93.878.384
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	112.652.767	93.878.384

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

25.4 Cổ tức

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức đã công bố trong năm	-	81.634.927.000
Cổ tức đã trả trong năm	-	(81.633.216.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.5 (Lỗ) lãi trên cổ phiếu

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính (lỗ) lãi cơ bản và (lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	(363.425.826.301)	139.303.390.992
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	<u>(12.464.988.777)</u>
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(363.425.826.301)	126.838.402.215
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm (cổ phiếu) (**)	112.652.767	112.652.767
(Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(3.226)	1.126
(Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(3.226)	1.126

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm trước đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên 937/NQ-ĐHĐCĐ/2020 ngày 26 tháng 6 năm 2020.

(**) Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm nay đã được điều chỉnh do việc phát hành 18.774.383 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu từ nguồn quỹ đầu tư phát triển (Thuyết minh số 25.1).

Tập đoàn không có cổ phiếu phổ thông suy giảm tiềm tàng trong năm và vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần	1.961.050.045.112	3.929.433.771.593
Trong đó:		
Doanh thu thuần bán hàng hóa và thành phẩm	1.086.456.404.537	3.347.272.044.215
Doanh thu thuần bán hàng hóa bất động sản	753.324.698.555	456.108.559.931
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	81.457.580.886	78.370.403.471
Doanh thu thuần từ kinh doanh bất động sản đầu tư	37.222.577.692	44.990.464.608
Doanh thu thuần khác	2.588.783.442	2.692.299.368

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	52.239.881.131	219.957.983.391
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	12.963.941.730	9.334.092.062
Thu nhập cổ tức	729.248.000	1.098.990.000
Lợi nhuận được chia	470.000.000	11.150.218.350
Lãi kinh doanh chứng khoán và đầu tư trái phiếu	-	4.430.904.109
Khác	801.230.000	3.688.351.768
TỔNG CỘNG	<u>67.204.300.861</u>	<u>249.660.539.680</u>

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán	1.058.246.539.851	3.300.450.614.609
Giá vốn của bất động sản đã bán	602.967.985.434	384.747.869.922
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	76.898.829.484	72.557.324.057
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	13.178.788.874	14.487.378.405
Giá vốn khác	-	4.200.930.451
TỔNG CỘNG	<u>1.751.292.143.643</u>	<u>3.776.444.117.444</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	91.048.953.141	78.992.766.733
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	6.483.545.420	1.832.893.201
Khác	4.435.081.417	2.530.984.178
TỔNG CỘNG	<u>101.967.579.978</u>	<u>83.356.644.112</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	44.632.212.900	34.990.097.752
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.562.512.320	3.229.804.361
Chi phí nhân viên	2.480.656.522	2.472.660.314
Chi phí khác	303.102.015	443.985.421
	<u>55.978.483.757</u>	<u>41.136.547.848</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	307.692.072.713	4.713.289.808
Chi phí nhân viên	50.877.831.786	52.877.176.171
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.091.830.214	23.254.621.650
Chi phí khấu hao và hao mòn	7.158.378.985	7.131.741.638
Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng	1.376.737.393	2.098.973.572
Chi phí khác	10.789.487.330	9.910.580.628
	<u>402.986.338.421</u>	<u>99.986.383.467</u>
TỔNG CỘNG	<u>458.964.822.178</u>	<u>141.122.931.315</u>

30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí mua hàng và dịch vụ mua ngoài	1.535.882.455.820	4.131.620.555.284
Chi phí dự phòng	307.692.072.713	6.229.434.990
Chi phí nhân công	68.358.300.871	67.465.712.819
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 9, 10, 11, 12, và 16)	34.566.197.163	34.067.268.815
Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng	1.615.247.867	1.615.247.867
Chi phí khác	66.540.183.580	52.715.323.806
TỔNG CỘNG	<u>2.014.654.458.014</u>	<u>4.293.713.543.581</u>

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	2.574.312.272	8.718.226.594
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	1.768.670.188	7.006.495.268
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	35.090.909	222.545.447
Thu nhập khác	770.551.175	1.489.185.879
Chi phí khác	13.491.931.827	6.227.699.362
Phí quản lý căn hộ	4.699.541.733	-
Phạt vi phạm hợp đồng	167.783.309	1.546.049.802
Xóa sổ khoản phải thu	7.528.867.649	740.000.000
Chi phí phạt thuế	-	1.237.892.516
Chi phí khác	1.095.739.136	2.703.757.044
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	<u>(10.917.619.555)</u>	<u>2.490.527.232</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

32.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.179.732.857	34.194.544.825
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	<u>(6.322.496.143)</u>	<u>5.452.311.344</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.857.236.714	39.646.856.169
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	<u>2.226.608.641</u>	<u>(1.778.647.412)</u>
TỔNG CỘNG	<u>28.083.845.355</u>	<u>37.868.208.757</u>

Dưới đây là đối chiếu giữa tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>(281.756.766.166)</u>	<u>216.136.453.592</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Tập đoàn (20%)	(56.351.353.233)	43.227.290.718
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu các năm trước	(6.322.496.143)	5.452.311.344
Phần lỗ không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại của các công ty con	4.169.997.676	407.887.331
Chi phí không được trừ thuế	83.769.496.203	10.452.160.009
Lỗ năm trước chuyển sang	(2.031.462.391)	(16.698.977.185)
Lãi từ các công ty liên kết	(2.626.210.643)	(7.095.061.592)
Điều chỉnh hợp nhất	8.371.836.887	2.379.513.932
Giảm thuế	(750.113.401)	-
Cổ tức và lợi nhuận được chia	(145.849.600)	(256.915.800)
Chi phí thuế TNDN ước tính	<u>28.083.845.355</u>	<u>37.868.208.757</u>

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả cùng với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VND			
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí phải trả	2.517.717.546	2.517.717.546	-	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	272.261.622	2.043.162.020	(1.770.900.398)	2.043.162.020
Trợ cấp thôi việc	27.689.550	25.774.600	1.914.950	(38.586.985)
	2.817.668.718	4.586.654.166		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng các khoản đầu tư vào các công ty con và liên kết	(5.904.229.759)	(5.446.606.566)	(457.623.193)	(225.927.623)
Chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của các tài sản thuần của công ty con ghi nhận vào ngày mua	(156.847.531.871)	(156.847.531.871)	-	-
	(162.751.761.630)	(162.294.138.437)		
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại			(2.226.608.641)	1.778.647.412

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư Hợp tác đầu tư Thanh lý dự án 39-41-43 Bến Chương Dương Lãi cho vay Chuyển nhượng vốn	70.000.000.000 70.000.000.000 2.500.000.000 508.333.334 -	190.000.000.000 110.000.000.000 21.269.273.245 2.898.643.076 261.250.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Cổ tức Lãi trái phiếu Phí quản lý Chuyển nhượng trái phiếu Chi phí dịch vụ môi giới, hoa hồng đại lý	23.067.604.251 1.250.564.384 930.515.580 - -	- - 40.295.931.507 8.598.483.471
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Tín Đức	Công ty liên kết trước đây	Phí dịch vụ	2.987.030.732	1.850.659.091
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Dệt may Việt Nam	Bên liên quan của doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Chuyển nhượng vốn	-	13.750.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp Hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết trước đây	Hoàn vốn đã góp	-	860.300.000

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết (đến ngày 5 tháng 6 năm 2020)	Hợp tác đầu tư	564.100.000.000	57.172.500.000
		Tạm mượn vốn	425.000.000.000	-
		Hoàn trả hợp tác đầu tư	95.000.000.000	31.146.000.000
		Cổ tức	10.738.107.311	7.898.800.000
		Chuyển nhượng bất động sản đầu tư	-	17.963.636.364
		Nhận vốn góp	-	13.500.000.000
		Vay	-	6.500.000.000
		Cho thuê văn phòng, mặt bằng	-	1.767.717.222
Cá nhân 1 và cá nhân 2	Cán sự chủ chốt	Thu mượn vốn Cho mượn vốn	924.746.270	20.672.485.560
			-	2.186.518.401

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị (" HĐQT"), Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong năm như sau:

Tên	Chức vụ	Thu nhập		Năm trước
		Năm nay	Năm trước	
Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT	2.669.575.942	4.216.568.719	
Ông Lê Minh Tâm	Phó chủ tịch HĐQT (đã từ nhiệm)	153.600.000	192.000.000	
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	1.449.248.089	2.725.591.583	
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc	1.623.251.111	1.242.301.990	
Ông Đinh Thành Lê	Thành viên HĐQT	45.600.000	-	
Ông Trần Đắc Sinh	Thành viên HĐQT (đã từ nhiệm)	60.000.000	80.000.000	
Ông Lê Thanh Liêm	Thành viên HĐQT (đã từ nhiệm)	60.000.000	120.000.000	
Ông Nguyễn Hưng Long	Trưởng Ban Kiểm soát	454.152.200	838.594.000	
Ông Thái Bằng Âu	Thành viên Ban Kiểm soát	72.000.000	96.000.000	
Ông Thái Duy Phương	Thành viên Ban Kiểm soát	72.000.000	96.000.000	
Ông Trần Quang Nhường	Phó Tổng Giám đốc	885.085.980	1.699.373.500	
Ông Lê Dự Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	1.389.512.497	2.233.699.949	
Ông Nguyễn Khắc Sơn	Phó Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	516.473.303	1.702.139.425	
Bà Phạm Thị Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	-	1.018.473.070	
TỔNG CỘNG		9.450.499.122	16.260.742.236	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng					
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Chuyển nhượng vốn Dịch vụ môi giới dự án Phước Long Spring Town	213.750.000.000	213.750.000.000	213.750.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết (đến ngày 5 tháng 6 năm 2020)	Chuyển nhượng bất động sản đầu tư	292.119.966	292.119.966	292.119.966
Công ty TNHH Dệt may Đầu tư Quốc tế	Bên liên quan của doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Doanh thu cho thuê Cung cấp dịch vụ	16.650.000.000 233.360.040	-	16.650.000.000 233.360.040 6.606.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Chuyển nhượng vốn	11.250.000.000	11.250.000.000	11.250.000.000
TỔNG CỘNG		Doanh thu cho thuê	<u>825.000.000</u>	<u>165.000.000</u>	<u>165.000.000</u>
			243.000.480.006	242.347.086.006	242.347.086.006
Phải thu về cho vay ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết (đến ngày 5 tháng 6 năm 2020)	Cho vay	81.600.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Cho vay	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
			<u>86.600.000.000</u>	<u>5.000.000.000</u>	<u>5.000.000.000</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải thu ngắn hạn khác					
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết (đến ngày 5 tháng 6 năm 2020)	Hợp tác kinh doanh Cho mượn và cổ tức phải thu Lãi	425.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Góp vốn và doanh thu phải thu từ đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương Dương Lợi nhuận được chia Phải thu từ lãi tiền vay	39.032.611.884 4.396.339.726	42.834.080.985	-
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Công ty con trước đây	Chi trả hộ	20.896.200.569	23.396.200.569	23.396.200.569
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Chuyển nhượng trái phiếu	9.687.554.471 1.522.222.224	9.687.554.471 3.886.388.890	9.687.554.471 3.886.388.890
TỔNG CỘNG			500.614.928.874	120.175.350.917	120.175.350.917
Phải thu dài hạn khác					
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Góp vốn và doanh thu phải thu từ đầu tư dự án Phước Long Spring Town	41.396.934.199 1.150.000.000	47.800.181.415 1.150.000.000	47.800.181.415 1.150.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết (đến ngày 5 tháng 6 năm 2020)	Góp vốn và doanh thu từ bán hàng nông sản	26.026.500.000	26.026.500.000	26.026.500.000
TỔNG CỘNG			68.573.434.199	74.976.681.415	74.976.681.415

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải trả người bán ngắn hạn Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Phải trả quyền sử dụng đất	31.720.214.238	31.720.214.238	
Phải trả ngắn hạn khác Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết (đến ngày 5 tháng 6 năm 2020)	Hợp đồng hợp tác kinh doanh Lãi	464.100.000.000 460.000.000	-	-
		Tạm mượn vốn	-	7.000.000.000	
			464.560.000.000	7.000.000.000	
Phải trả dài hạn khác Nguyễn Vũ Bảo Hoàng Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Thành viên HĐQT Công ty liên kết (đến ngày 5 tháng 6 năm 2020)	Chi hộ Ký quỹ	75.075.000	75.075.000 97.433.420	
			75.075.000	172.508.420	
			464.635.075.000	7.172.508.420	
TỔNG CỘNG					
Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết (đến ngày 5 tháng 6 năm 2020)	Vay	10.000.000.000	10.000.000.000	
Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT	Vay	10.000.000.000	-	
Ông Nguyễn Hưng Long	Trưởng ban kiểm soát	Vay	500.000.000	-	
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Vay	-	20.401.750.000	
			20.500.000.000	30.401.750.000	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tập đoàn là kinh doanh bất động sản và hàng hóa và các hoạt động dịch vụ khác như dịch vụ quản lý và xây dựng các công trình.

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	Hợp nhất
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020					VND
Doanh thu thuần bộ phận					
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	781.745.094.429	1.176.716.167.241	2.588.783.442	-	1.961.050.045.112
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	(2.862.672.365)	-	-	2.862.672.365	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	778.882.422.064	1.176.716.167.241	2.588.783.442	2.862.672.365	1.961.050.045.112
Lợi nhuận bộ phận	164.602.123.774	33.922.110.441	2.588.783.442	8.644.883.812	209.757.901.469
Chi phí bán hàng				(55.978.483.757)	
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(402.986.338.421)	
Doanh thu hoạt động tài chính				67.204.300.861	
Chi phí tài chính				(101.967.579.978)	
Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh				13.131.053.215	
(Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh				(270.839.146.611)	
Thu nhập khác				2.574.312.272	
Chi phí khác				(13.491.931.827)	
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(25.857.236.714)	
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				(2.226.608.641)	
(Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế TNDN				(309.840.611.521)	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau (tiếp theo):

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	Hợp nhất
					VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020					
Tài sản bộ phận					
Tài sản của các bộ phận	1.688.953.293.566	842.432.540.398	5.836.646.925	-	2.537.222.480.889
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	3.033.336.899.853
Tổng tài sản	1.688.953.293.566	842.432.540.398	5.836.646.925	-	5.570.559.380.742
Nợ phải trả bộ phận					
Phải trả bộ phận	770.338.663.557	196.088.881.270	-	-	966.427.544.827
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	2.366.933.038.364
Tổng nợ phải trả	770.338.663.557	196.088.881.270	-	-	3.333.360.583.191

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau: (tiếp theo)

VND

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	Hợp nhất
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019					
Doanh thu thuần bộ phận					
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	509.901.206.357	3.416.840.265.870	2.692.299.366	-	3.929.433.771.593
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	-	3.089.001.280.698	-	(3.089.001.280.698)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	509.901.206.357	6.505.841.546.568	2.692.299.366	(3.089.001.280.698)	3.929.433.771.593
Lợi nhuận bộ phận	108.799.482.012	56.429.097.644	(1.907.174.569)	(10.331.750.938)	152.989.654.149
Chi phí bán hàng					(41.136.547.848)
Chi phí quản lý doanh nghiệp					(99.986.383.467)
Doanh thu hoạt động tài chính					249.660.539.680
Chi phí tài chính					(83.356.644.112)
Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh					35.475.307.958
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh					213.645.926.360
Thu nhập khác					8.718.226.594
Chi phí khác					(6.227.699.362)
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(39.646.856.169)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					1.778.647.412
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN					178.268.244.835

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau: (tiếp theo)

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	Hợp nhất
					VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019					
Tài sản bộ phận	2.042.672.284.202	915.355.208.336	5.841.079.853	-	2.963.868.572.391
Tài sản của các bộ phận	-	-	-	-	2.363.514.700.813
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-
Tổng tài sản	2.042.672.284.202	915.355.208.336	5.841.079.853	-	5.327.383.273.204
Nợ phải trả bộ phận					
Phải trả bộ phận	935.815.754.909	120.122.134.968	-	-	1.055.937.889.877
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	1.711.738.364.428
Tổng nợ phải trả	935.815.754.909	120.122.134.968	-	-	2.767.676.254.305

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tập đoàn là bên đi thuê

Tập đoàn hiện đang thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	4.125.517.136	4.125.517.136
Từ 1 đến 5 năm	17.723.872.094	17.723.872.094
Trên 5 năm	91.640.098.400	94.543.811.986
TỔNG CỘNG	<u>113.489.487.630</u>	<u>116.393.201.216</u>

Tập đoàn là bên cho thuê

Tập đoàn hiện đang cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	20.459.053.650	24.153.934.060
Từ 1 năm đến 5 năm	37.484.935.961	13.936.178.691
TỔNG CỘNG	<u>57.943.989.611</u>	<u>38.090.112.751</u>

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

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ - USD	<u>418</u>	<u>1.438,01</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Như được đề cập tại Thuyết minh số 21, vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã nộp đơn khởi kiện Cục trưởng Cục thuế HCM tại Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ("TAND HCM") và đề nghị TAND HCM xem xét tuyên hủy bỏ QĐ 5438 và QĐ 5439 ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Cục thuế HCM.

Vào ngày 4 tháng 1 năm 2021, Tập đoàn đã nhận được giấy xác nhận của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc đã nhận được đơn khởi kiện của Tập đoàn và sẽ tiến hành xem xét đơn khởi kiện theo quy định của pháp luật tố tụng hành chính.

Ngoài ra, Tập đoàn cũng đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khác về các cáo buộc của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, kết quả sau cùng của vụ kiện và quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chưa được xác định. Theo đó, Tập đoàn vẫn đang trong quá trình đánh giá ảnh hưởng có thể có của các vấn đề này tới nghĩa vụ về thuế GTGT cũng như các khoản mục khác có liên quan trên báo cáo tài chính hợp nhất và sẽ thực hiện các điều chỉnh nếu cần thiết khi có kết quả sau cùng của vụ kiện và quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

38. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Vào ngày 11 tháng 1 năm 2021, Cục thuế HCM đã ban hành Quyết định số 66/QĐ/CT về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính ("QĐ 66") và yêu cầu thu hồi số tiền thuế được hoàn cao hơn quy định đối với kỳ hoàn thuế GTGT từ tháng 2 năm 2018 đến tháng 3 năm 2018 là 34.065.489.621 VND và tiền chậm nộp thuế tính đến ngày 25 tháng 12 năm 2020 là 9.851.957.016 VND. Tập đoàn chưa ghi nhận nghĩa vụ phải nộp liên quan đến QĐ 66 tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 do quyết định này được ban hành sau niên độ kế toán 2020 và các lý do như đã trình bày tại Thuyết minh 37.

Vào ngày 29 tháng 1 năm 2021, Tập đoàn đã ký kết Hợp đồng số 129/HDKT nhằm chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Tam Bình theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 04/NQ-HĐQT-2021 ngày 28 tháng 1 năm 2021. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết của việc chuyển nhượng.

Vào ngày 29 tháng 3 năm 2021, Công ty đã ký kết Hợp đồng số 01-2021/HDCN-SH nhằm chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 12/NQ-HĐQT-2021 ngày 29 tháng 3 năm 2021. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết của việc chuyển nhượng.

Vào ngày 2 tháng 4 năm 2021, Tập đoàn đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH (tiếp theo)


Ngoài các sự kiện nêu trên, và các sự kiện nêu tại Thuyết minh số 7.4 và Thuyết minh số 37, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.



Nguyễn Thị Minh Triều
Người lập



Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc



Ngày 7 tháng 5 năm 2021