

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 55

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất 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 sở hữu hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở, môi giới bất động sản và mua bán hàng hóa.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch	
Ông Lê Minh Tâm	Phó Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020 từ nhiệm ngày 23 tháng 3 năm 2021
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên	
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2020
Ông Đinh Thành Lê	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2020
Ông Trần Đắc 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 Nhường	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 8 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Khắc Sơn	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 6 tháng 5 năm 2020

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 để ngày 7 tháng 5 năm 2021.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 7 tháng 5 năm 2021

Số tham chiếu: 61121099/22012318

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty"), được lập ngày 7 tháng 5 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 55, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như được trình bày tại Thuyết minh số 17, Công ty 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 giá trị gia tăng (“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, Công ty 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 riêng của Công ty 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 có thể có của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 31 của báo cáo tài chính riêng. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty 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, Công ty 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 riêng này, kết quả sau cùng của vụ kiện và quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khác 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 RIÊNG
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		1.282.256.423.614	1.459.228.988.861
110	I. Tiền	4	1.618.444.560	71.020.318.419
111	1. Tiền		1.618.444.560	71.020.318.419
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		4.406.203.800	25.675.835.800
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	34.505.700.507	50.299.200.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.2	(30.099.496.707)	(34.623.364.707)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	10.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		780.370.798.117	717.543.075.206
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	174.353.420.621	445.014.834.123
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	216.409.119.991	13.384.559.884
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.3	31.457.440.000	29.557.440.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6.4	665.788.545.374	238.268.893.546
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 6.4	(307.637.727.869)	(8.682.652.347)
140	IV. Hàng tồn kho	7	372.320.826.033	506.519.535.915
141	1. Hàng tồn kho		372.320.826.033	506.519.535.915
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		123.540.151.104	138.470.223.521
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	304.707.087	13.250.047.503
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	58.095.555.208	60.113.049.218
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	65.139.888.809	65.107.126.800

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		2.364.265.643.956	2.025.600.106.540
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		571.672.462.387	691.699.872.254
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	6.3	-	14.900.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	6.4	576.140.830.291	676.799.872.254
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(4.468.367.904)	-
220	II. Tài sản cố định		74.473.656.281	78.518.670.146
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	12.808.360.546	16.896.707.745
222	Nguyên giá		29.119.143.991	29.997.304.272
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(16.310.783.445)	(13.100.596.527)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	61.665.295.735	61.621.962.401
228	Nguyên giá		62.813.205.436	75.282.618.716
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.147.909.701)	(13.660.656.315)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	98.952.107.977	88.894.941.144
231	1. Nguyên giá		121.223.462.642	107.043.230.125
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(22.271.354.665)	(18.148.288.981)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		94.888.637	94.888.637
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		94.888.637	94.888.637
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	11	1.616.554.811.128	1.163.874.016.813
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.345.532.605.566	607.732.605.566
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		257.895.248.200	276.409.822.300
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		44.989.856.600	307.306.372.220
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(31.862.899.238)	(27.574.783.273)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		2.517.717.546	2.517.717.546
262	1. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	27.3	2.517.717.546	2.517.717.546
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.646.522.067.570	3.484.829.095.401

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		2.417.757.776.747	1.864.390.598.532
310	I. Nợ ngắn hạn		1.872.696.184.708	1.591.878.302.606
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	190.144.881.465	299.407.480.309
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	87.434.202.316	128.028.538.368
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	12.005.026.426	26.109.113.833
314	4. Phải trả người lao động		1.543.420.144	20.083.673
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	27.791.829.923	23.018.190.700
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.100.000.000	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	1.054.591.507.113	249.650.367.731
320	8. Vay ngắn hạn	18	481.802.571.586	850.515.661.295
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	16.282.745.735	15.128.866.697
330	II. Nợ dài hạn		545.061.592.039	272.512.295.926
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	33.521.592.572	37.796.822.815
338	2. Vay dài hạn	18	508.320.000.000	233.845.370.819
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		3.219.999.467	870.102.292
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.228.764.290.823	1.620.438.496.869
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	1.228.764.290.823	1.620.438.496.869
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		278.139.126.723	465.882.956.723
421	4. (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(299.452.390.863)	92.221.815.183
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		80.030.541.745	5.141.290.626
421b	- (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		(379.482.932.608)	87.080.524.557
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.646.522.067.570	3.484.829.095.401

Mieu

Mieu



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 RIÊNG
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	21.1	819.072.563.724	3.425.554.388.556
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	816.087.561.059	3.309.005.073.603
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.985.002.665	116.549.314.953
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	117.937.080.473	179.656.929.344
22	5. Chi phí tài chính	23	99.793.050.531	71.987.608.897
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		81.494.531.163	67.963.772.350
25	6. Chi phí bán hàng		23.921.679.426	32.977.097.808
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	371.047.119.110	69.702.793.375
30	8. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(373.839.765.929)	121.538.744.217
31	9. Thu nhập khác	26	1.330.945.983	6.027.102.565
32	10. Chi phí khác	26	13.301.570.417	3.812.024.163
40	11. (Lỗ) lợi nhuận khác	26	(11.970.624.434)	2.215.078.402
50	12. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(385.810.390.363)	123.753.822.619
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(6.327.457.755)	36.673.298.062
60	14. (Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		(379.482.932.608)	87.080.524.557

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 RIÊNG
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		(385.810.390.363)	123.753.822.619
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	8, 9, 10	8.839.888.640	7.959.822.643
03	Trích lập dự phòng		305.537.588.566	4.672.095.557
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(117.731.843.141)	(191.258.570.658)
06	Chi phí lãi vay	23	81.494.531.163	67.963.772.350
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(107.670.225.135)	13.090.942.511
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(318.557.249.960)	69.873.359.372
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		120.018.477.365	(110.988.820.153)
11	Tăng các khoản phải trả		652.950.083.487	112.946.253.094
12	Giảm chi phí trả trước		12.945.340.416	24.670.515.711
14	Giảm chứng khoán kinh doanh		8.593.500.000	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(80.012.791.850)	(66.747.897.755)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(7.400.000.000)	(17.249.279.384)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.704.896.915)	(2.467.603.977)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		273.162.237.408	23.127.469.419
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		-	(1.111.098.182)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản dài hạn		-	2.031.818.182
23	Tiền chi cho vay		-	(107.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		23.000.000.000	75.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(531.000.000.000)	(213.545.000.000)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		207.762.874.100	38.360.300.000
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		31.509.725.161	11.192.854.277
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(268.727.400.739)	(195.071.125.723)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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	18	1.549.854.462.790	1.312.312.908.427
34	Chi trả nợ gốc vay		(1.623.691.173.318)	(1.067.860.009.691)
36	Cổ tức đã trả		-	(81.633.216.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(73.836.710.528)	162.819.682.736
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(69.401.873.859)	(9.123.973.568)
60	Tiền đầu năm		71.020.318.419	80.144.291.987
70	Tiền cuối năm	4	1.618.444.560	71.020.318.419

Mien

Nguyễn Thị Minh Triều
Người lập

Quan Minh Tuấn

Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 5 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh 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 là TDH theo Giấy phép Niêm yết số 83/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 23 tháng 11 năm 2006.

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

Chu kỳ kinh doanh 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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 105 (31 tháng 12 năm 2019: 111).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 để ngày 7 tháng 5 năm 2021.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định 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 riêng khi phát sinh.

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị 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 Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

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

3.9 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.10 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.11 *Chi phí trả trước*

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá 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 dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

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

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

3.15 Các khoản dự phòng

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

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

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

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

3.17 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

Cổ tức

Cổ tức 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 riêng 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 riêng.

3.18 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.19 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

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

3.19 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 riêng.

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

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

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

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

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

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

3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan 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. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	537.776.480	283.186.357
Tiền gửi ngân hàng	1.080.668.080	70.737.132.062
TỔNG CỘNG	1.618.444.560	71.020.318.419

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Cổ phiếu niêm yết	34.505.700.507	43.099.200.507
Cổ phiếu chưa niêm yết	-	7.200.000.000
TỔNG CỘNG	34.505.700.507	50.299.200.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(30.099.496.707)	(34.623.364.707)
GIÁ TRỊ THUẦN	4.406.203.800	15.675.835.800

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
TỔNG CỘNG		34.505.700.507		43.099.200.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(30.099.496.707)		(34.623.364.707)
GIÁ TRỊ THUẦN		4.406.203.800		8.475.835.800
Cổ phiếu chưa niêm yết				
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phát triển Nhà Thành phố	-	-	320.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	-	-	200.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương	-	-	200.000	2.000.000.000
TỔNG CỘNG		-		7.200.000.000

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

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

5.2 Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

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

Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Giá trị thị trường VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng giảm giá VND
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất Động sản Thái Bình Dương	2.400.000	1.440.000.000	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				<u>(30.099.496.707)</u>

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Dương Trần	29.312.048.953	11.593.333.333
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	19.070.119.116	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 28)	29.262.855.006	28.590.480.006
Phải thu khách hàng khác	73.914.727.415	150.836.819.386
TỔNG CỘNG	174.353.420.621	445.014.834.123
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(59.921.138.724)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>114.432.281.897</u>	<u>445.014.834.123</u>

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(59.921.138.724)	-
Số cuối năm	<u>(59.921.138.724)</u>	-

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

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Đại Lộc Phát	209.200.000.000	-
Công ty TNHH Quang Mạnh	-	4.581.818.182
Trả trước cho các bên khác	7.209.119.991	8.802.741.702
TỔNG CỘNG	216.409.119.991	13.384.559.884
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(209.906.426.000)	(706.426.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	6.502.693.991	12.678.133.884

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

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	(706.426.000)	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(209.200.000.000)	(706.426.000)
Số cuối năm	(209.906.426.000)	(706.426.000)

6.3 Phải thu về cho vay

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn		
Cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 28)	31.457.440.000	29.557.440.000
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Thông Đức (Thuyết minh số 28)	-	14.900.000.000
TỔNG CỘNG	31.457.440.000	44.457.440.000

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn cho các bên liên quan được trình bày như sau:

Tên công ty	Số cuối năm	Kỳ hạn	Lãi suất
Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý	24.557.440.000	4 tháng	9%
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	5.000.000.000	4 tháng	10%
Công ty TNHH Thông Đức	1.900.000.000	3 tháng	11,5%
TỔNG CỘNG	31.457.440.000		

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

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.4 Phải thu khác

	VND	
	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 17</i>)	396.350.863.293	-
Phải thu về cho mượn vốn	54.179.548.928	62.796.197.558
Tạm ứng nhân viên phục vụ hoạt động kinh doanh và đầu tư	64.374.793.243	10.050.278.231
Lãi cho vay	62.366.736.637	59.635.047.245
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	50.351.087.183	58.981.042.575
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	21.756.012.214	24.356.012.214
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	3.302.104.731	3.308.712.671
Phải thu khác	13.107.399.145	19.141.603.052
	<u>665.788.545.374</u>	<u>238.268.893.546</u>
Dài hạn		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	568.454.691.791	669.113.733.454
Ký quỹ	7.686.138.500	7.686.138.800
	<u>576.140.830.291</u>	<u>676.799.872.254</u>
TỔNG CỘNG	1.241.929.375.665	915.068.765.800
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(37.810.163.145)</u>	<u>(7.976.226.347)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	1.204.119.212.520	907.092.539.453
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	379.260.105.350	187.030.594.033
<i>Phải thu các bên khác</i>	862.669.270.315	728.038.171.767

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	(7.976.226.347)	(6.375.630.782)
<i>Cộng:</i> Dự phòng trích lập trong năm	<u>(29.833.936.798)</u>	<u>(1.600.595.565)</u>
Số cuối năm	<u>(37.810.163.145)</u>	<u>(7.976.226.347)</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.4 Phải thu khác (tiếp theo)

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

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/ sản phẩm	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn			21.756.012.214	24.356.012.214
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương Công ty TNHH Thương mại Epco	Đầu tư dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt Hợp tác kinh doanh nông sản	Theo thỏa thuận 66,7%	20.896.200.569 859.811.645	23.396.200.569 959.811.645
Dài hạn			568.454.691.791	669.113.733.454
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tập phẩm Sài Gòn Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Quốc tế Việt Nam	Hợp tác kinh doanh nông sản, dệt may Dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại Thị xã Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An Dự án nhà ở TDH Tocontap Khu nhà ở và Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận 9 Hợp đồng hợp tác kinh doanh nông sản Cao ốc Văn phòng Xanh tại Số 219 – 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Quận Bình Thạnh Hợp đồng hợp tác kinh doanh Khu nhà ở Bình An Hợp tác kinh doanh đầu tư chiến lược	Theo thỏa thuận 65% 70% 74,4% Theo thỏa thuận 45% Theo thỏa thuận 12,5% Theo thỏa thuận	201.561.268.388 126.143.024.175 143.182.207.075 41.396.934.199 26.026.500.000 18.225.161.554 7.213.000.000 4.706.596.400 -	126.143.024.175 144.030.606.273 47.800.181.415 26.026.500.000 18.905.825.191 7.213.000.000 4.706.596.400 294.288.000.000
TỔNG CỘNG			590.210.704.005	693.469.745.668

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

7. HÀNG TỒN KHO

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản		
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	19.822.736.506
	<u>362.118.558.656</u>	<u>497.261.300.449</u>
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	10.202.267.377	9.258.235.466
TỔNG CỘNG	<u>372.320.826.033</u>	<u>506.519.535.915</u>

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

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 27.961.558.936 VND (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 Công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	7.095.547.099	20.933.638.656	1.668.773.063	299.345.454	29.997.304.272
Mua mới trong năm	-	572.727.273	34.081.818	-	606.809.091
Xóa sổ	-	(599.598.621)	(885.370.751)	-	(1.484.969.372)
Số cuối năm	7.095.547.099	20.906.767.308	817.484.130	299.345.454	29.119.143.991
Trong đó:					
Đã hao mòn hết	357.659.000	935.400.000	558.867.766	175.800.000	2.027.726.766
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	(2.124.929.855)	(9.281.386.832)	(1.516.042.979)	(178.236.861)	(13.100.596.527)
Hao mòn trong năm	(466.762.560)	(4.093.857.997)	(78.631.688)	(55.904.045)	(4.695.156.290)
Thanh lý	-	599.598.621	885.370.751	-	1.484.969.372
Số cuối năm	(2.591.692.415)	(12.775.646.208)	(709.303.916)	(234.140.906)	(16.310.783.445)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	4.970.617.244	11.652.251.824	152.730.084	121.108.593	16.896.707.745
Số cuối năm	4.503.854.684	8.131.121.100	108.180.214	65.204.548	12.808.360.546

Một phần tài sản cố định hữu hình của Công ty tại Số 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị còn lại là 4.220.572.262 VND đã được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 18).

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

9. TÀI SẢN CỐ 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	13.725.656.315	61.556.962.401	75.282.618.716
Mua mới trong năm	65.000.000	-	65.000.000
Xóa sổ	<u>(12.534.413.280)</u>	<u>-</u>	<u>(12.534.413.280)</u>
Số cuối năm	<u>1.256.243.035</u>	<u>61.556.962.401</u>	<u>62.813.205.436</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	(13.660.656.315)	-	(13.660.656.315)
Hao mòn trong năm	(21.666.666)	-	(21.666.666)
Thanh lý	<u>12.534.413.280</u>	<u>-</u>	<u>12.534.413.280</u>
Số cuối năm	<u>(1.147.909.701)</u>	<u>-</u>	<u>(1.147.909.701)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>65.000.000</u>	<u>61.556.962.401</u>	<u>61.621.962.401</u>
Số cuối năm	<u>108.333.334</u>	<u>61.556.962.401</u>	<u>61.665.295.735</u>

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

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm	69.088.684.670	37.954.545.455	107.043.230.125
Tăng trong năm	<u>14.180.232.517</u>	<u>-</u>	<u>14.180.232.517</u>
Số cuối năm	<u>83.268.917.187</u>	<u>37.954.545.455</u>	<u>121.223.462.642</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(17.642.228.375)	(506.060.606)	(18.148.288.981)
Hao mòn trong năm	<u>(2.604.883.860)</u>	<u>(1.518.181.824)</u>	<u>(4.123.065.684)</u>
Số cuối năm	<u>(20.247.112.235)</u>	<u>(2.024.242.430)</u>	<u>(22.271.354.665)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>51.446.456.295</u>	<u>37.448.484.849</u>	<u>88.894.941.144</u>
Số cuối năm	<u>63.021.804.952</u>	<u>35.930.303.025</u>	<u>98.952.107.977</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 Công ty tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

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

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

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 11.1)	1.345.532.605.566	607.732.605.566
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 11.2)	257.895.248.200	276.409.822.300
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 11.3)	44.989.856.600	307.306.372.220
TỔNG CỘNG	1.648.417.710.366	1.191.448.800.086
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 11.4)	(31.862.899.238)	(27.574.783.273)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.616.554.811.128	1.163.874.016.813

11.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế (***)	737.800.000.000	99,67	-	-
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("FDC") (*)	432.552.446.885	43	432.552.446.885	43
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	129.300.000.000	51	129.300.000.000	51
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đồng An Bình	24.889.158.681	99,6	24.889.158.681	99,6
Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading	10.431.000.000	100	10.431.000.000	100
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	6.160.000.000	75	6.160.000.000	75
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức (**)	4.200.000.000	70	4.200.000.000	70
Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân	200.000.000	98	200.000.000	98
TỔNG CỘNG	1.345.532.605.566		607.732.605.566	
Dự phòng đầu tư vào công ty con	(7.069.597.884)		(5.958.971.275)	
GIÁ TRỊ THUẦN	1.338.463.007.682		601.773.634.291	

(*) Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ quyền kiểm soát tại FDC, một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 059081 do Trọng tài Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993 và các GCNĐKKD điều chỉnh, và sau đó được thay thế bởi GCNĐKDN công ty cổ phần số 3600524089 và các GCNĐKDN điều chỉnh do SKTĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp. FDC có trụ sở chính đăng ký tại 28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của FDC là cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản.

(**) Vào ngày 29 tháng 1 năm 2021, Công ty đã ký kết Hợp đồng số 129/HDKT nhằm chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 04/NQ-HĐQT-2021 ngày 28 tháng 1 năm 2021.

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

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

11.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

(***) 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.

Công ty TNHH Quốc tế Song Hỷ ("Song Hỷ") 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 sửa đổi sau đó. Song Hỷ có trụ sở chính tại Phường Lái Thiêu, Thành Phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của Song Hỷ là đầu tư, xây dựng chung cư cao tầng.

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

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

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

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

Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức ("TTD") hiện là công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4102019420 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 12 năm 2003 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. TTD có trụ sở chính tại Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức, Khu phố 5, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của TTD là cung cấp dịch vụ tư vấn, môi giới và mua bán hàng hóa. Ngày 28 tháng 1 năm 2021, HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức đã thông qua nghị quyết số 04/2021/NG-HĐQT ngày 28 tháng 1 năm 2021 về việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức.

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

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

11.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm		Tỷ lệ biểu quyết %
			Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %	
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Bất động sản	Đang hoạt động	129.161.260.800	40	129.161.260.800	40	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị	Khoáng sản	Đang hoạt động	101.745.000.000	20,68	101.745.000.000	20,68	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Tài chính - Chứng khoán	Đang hoạt động	26.695.200.000	22,49	26.695.200.000	22,49	
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	Bất động sản	Đang hoạt động	293.787.400	20	309.661.500	20	
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Chợ đầu mối	Đang hoạt động	-	-	18.130.000.000	49	
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Quảng cáo	Đã giải thể	-	-	368.700.000	24,58	
TỔNG CỘNG			257.895.248.200		276.409.822.300		
Dự phòng các khoản đầu tư vào công ty liên kết			(22.468.826.268)		(21.471.195.661)		
GIÁ TRỊ THUẬN			235.426.421.932		254.938.626.639		

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

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

11.3 Đầu tư tài chính dài hạn khác

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế	-	206.800.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Phong Phú – Daewon Thủ Đức	-	62.716.515.620
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	32.279.856.600	32.279.856.600
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	4.500.000.000	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Thông Đức	1.010.000.000	1.010.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Phát triển nhà Thành Phố	3.200.000.000	-
Công ty cổ phần phát triển Ngôi Nhà Huế	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	2.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	44.989.856.600	307.306.372.220
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(2.324.475.086)	(144.616.337)
GIÁ TRỊ THUẦN	42.665.381.514	307.161.755.883

11.4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(27.574.783.273)	(26.336.176.481)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(5.773.551.847)	(3.043.923.469)
Trừ: Hoàn nhập trong năm	1.485.435.882	1.805.316.677
Số cuối năm	<u>(31.862.899.238)</u>	<u>(27.574.783.273)</u>

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

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

11.4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Dự phòng giảm giá VND
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	100	(5.052.748.346)
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	75	(294.184.194)
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình	70	(1.708.225.161)
Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân	98	(14.440.183)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	22.49	(22.468.826.268)
Công ty Cổ phần Thông Đức	0.46	(324.475.086)
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	20.00	(2.000.000.000)
TOTAL		<u>(31.862.899.238)</u>

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới	<u>304.707.087</u>	<u>13.250.047.503</u>

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương Bà Nguyễn Thị Tươi	137.859.576.250	137.859.576.250
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	-	77.997.650.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes	17.475.103.128	45.437.640.037
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	-	1.840.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn khác	32.034.434.645	31.720.214.238
	2.775.767.442	4.552.399.784
TỔNG CỘNG	<u>190.144.881.465</u>	<u>299.407.480.309</u>

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

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận tạm ứng chuyển nhượng cổ phần	70.000.000.000	-
Nhận tạm ứng xây lắp các công trình	11.065.789.103	
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà	5.633.262.745	127.647.266.106
Các bên khác	735.150.468	381.272.262
TỔNG CỘNG	<u>87.434.202.316</u>	<u>128.028.538.368</u>

15. THUẾ

	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	60.113.049.218	42.739.580.460	(44.757.074.470)	58.095.555.208
Thuế giá trị gia tăng phải thu	64.890.810.570	-	-	64.890.810.570
Các thuế khác	216.316.230	552.084.297	(519.322.288)	249.078.239
TỔNG CỘNG	<u>125.220.176.018</u>	<u>43.291.664.757</u>	<u>(45.276.396.758)</u>	<u>123.235.444.017</u>
Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	963.589.809	2.198.609.652	(3.065.428.809)	96.770.652
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.145.524.024	122.991.115	(13.727.457.755)	11.541.057.384
Thuế khác	-	2.851.648.169	(2.484.449.779)	367.198.390
TỔNG CỘNG	<u>26.109.113.833</u>	<u>5.173.248.936</u>	<u>(19.277.336.343)</u>	<u>12.005.026.426</u>

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hạ tầng kĩ thuật khu Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Chi phí xây dựng	15.203.242.192	10.429.602.969
TỔNG CỘNG	<u>27.791.829.923</u>	<u>23.018.190.700</u>

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

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Ngắn hạn		
Mượn vốn	481.943.747.500	13.048.747.500
Phải nộp theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (*) (Thuyết minh số 6.4)	396.350.863.293	-
Thu hộ tiền bán đất dự án Tocontap	143.313.617.061	143.313.617.061
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	7.459.938.350	2.830.732.870
Phải trả lãi vay	6.746.840.318	5.146.337.991
Phải trả cho các trái chủ	6.394.800.000	6.394.800.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.720.000.000	3.891.249.270
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	-	60.000.000.000
Khác	8.661.700.591	15.024.883.039
	<u>1.054.591.507.113</u>	<u>249.650.367.731</u>
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà ở 6,5 ha Bình An, Quận 2	19.519.525.782	19.519.525.782
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.039.260.343
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.850.670.891	3.158.867.434
Nhận đặt cọc dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án chung cư TDH Bình Chiểu	2.655.000.000	6.622.033.700
Khác	457.135.556	457.135.556
	<u>33.521.592.572</u>	<u>37.796.822.815</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.088.113.099.685</u>	<u>287.447.190.546</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	474.263.754.007	73.234.955.920
<i>Các khoản phải trả khác</i>	613.849.345.678	214.212.234.626

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

17. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (*) Vào ngày 29 tháng 12 năm 2020, Công ty 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, Công ty đã nộp đơn khởi kiện Cục trưởng Cục thuế HCM tại Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ("TAND HCM"). Theo đó Công ty 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, Công ty đã ghi nhận khoản phải nộp theo các QĐ 5438 và QĐ 5439 của Cục thuế HCM mà Công ty đã nhận được cho đến ngày này với tổng số tiền là 396.350.863.293 VND. Đồng thời, Công ty 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 Công ty đề nghị TAND HCM xem xét hủy bỏ QĐ 5438 và QĐ 5439 là có cơ sở pháp lý và theo đó Công ty sẽ được hoàn trả số tiền tạm nộp này.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

18. VAY	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Số cuối năm
Ngắn hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 18.1)	612.273.814.408	887.954.462.790	(1.143.285.705.612)	-	356.942.571.586
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 18.2)	180.690.096.887	-	(180.690.096.887)	26.660.000.000	26.660.000.000
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 18.3)	30.401.750.000	84.200.000.000	(20.401.750.000)	-	94.200.000.000
Vay các cá nhân (Thuyết minh số 18.4)	27.150.000.000	25.500.000.000	(48.650.000.000)	-	4.000.000.000
	<u>850.515.661.295</u>	<u>997.654.462.790</u>	<u>(1.393.027.552.499)</u>	<u>26.660.000.000</u>	<u>481.802.571.586</u>
Dài hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 18.2)	233.845.370.819	552.200.000.000	(251.065.370.819)	(26.660.000.000)	508.320.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.084.361.032.114</u>	<u>1.549.854.462.790</u>	<u>(1.644.092.923.318)</u>	<u>-</u>	<u>990.122.571.586</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

18. VAY (tiếp theo)

18.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

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 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 tọa 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 Đồng 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
TỔNG CỘNG	356.942.571.586				

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

18. VAY (tiếp theo)

18.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn Tháng	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Gia Định	425.000.000.000	36	Ngày 11 tháng 12 năm 2023	11,5	Toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại 1 Công ty con, Quyền tài sản, quyền sử dụng đất và các khoản phải thu phát sinh tại dự án Aster Garden Towers thuộc Công ty con; Quyền tài sản, Quyền sử dụng đất tại Quận 1, Tp.HCM Khu văn phòng tầng 8 số 1 đường Song Hành Xa Lộ Hà Nội, Phường An Phú, Quận 2, Tp.HCM, Cổ phiếu niêm yết FDC thuộc sở hữu của Công ty
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	109.980.000.000	36	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 đầu tư tại Quận 2, TP. HCM; Bất động sản đầu tư tại Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng.
<i>Trong đó:</i> <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<u>26.660.000.000</u>				
TỔNG CỘNG	<u>534.980.000.000</u>				
<i>Trong đó:</i> <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i> <i>Vay dài hạn</i>	26.660.000.000 508.320.000.000				

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

18. VAY (tiếp theo)

18.3 Khoản vay các bên liên quan

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
		Tháng		
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	10.000.000.000	12	Ngày 30 tháng 12 năm 2021	9
Công ty Cổ phần Thuduc House Wood Trading	8.200.000.000	12	Tháng 3 năm 2021	9-12
Công ty Cổ phần Ngoại Thương Phát Triển Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh	60.000.000.000	12	Ngày 23 tháng 9 năm 2021	9
Công ty TNHH Nước đá Đông An Bình	5.500.000.000	12	Ngày 22 tháng 12 năm 2021	12
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	94.200.000.000			

18.4 Khoản vay các cá nhân

Khoản vay các cá nhân thể hiện các khoản vay tín chấp từ nhân viên của Công ty có ngày đáo hạn từ 8 tháng 4 năm 2021 đến ngày 9 tháng 12 năm 2021 và chịu lãi suất từ 12%/năm đến 14%/năm nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty.

19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	15.128.866.697	8.737.694.721
Tăng	12.191.273.438	12.978.875.931
Giảm	(11.037.394.400)	(6.587.703.955)
Số cuối năm	<u>16.282.745.735</u>	<u>15.128.866.697</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình 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)	VND
Năm trước					
Số đầu năm	816.349.270.000	245.984.454.963	465.882.956.723	99.755.093.557	1.627.971.775.243
Phát hành cổ phiếu cho cổ đồng hiện hữu	122.434.570.000	(122.434.570.000)	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	87.080.524.557	87.080.524.557
Cổ tức công bố	-	-	-	(81.634.927.000)	(81.634.927.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(9.270.625.665)	(9.270.625.665)
Trích thù lao và kinh phí ngoại giao	-	-	-	(3.708.250.266)	(3.708.250.266)
Số cuối năm	938.783.840.000	123.549.884.963	465.882.956.723	92.221.815.183	1.620.438.496.869
Năm nay					
Số đầu năm	938.783.840.000	123.549.884.963	465.882.956.723	92.221.815.183	1.620.438.496.869
Phát hành cổ phiếu cho cổ đồng hiện hữu (*)	187.743.830.000	-	(187.743.830.000)	(379.482.932.608)	(379.482.932.608)
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(8.708.052.456)	(8.708.052.456)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(3.483.220.982)	(3.483.220.982)
Trích thù lao và kinh phí ngoại giao	-	-	-	(299.452.390.863)	(299.452.390.863)
Số cuối năm	1.126.527.670.000	123.549.884.963	278.139.126.723	(299.452.390.863)	1.228.764.290.823

(*) Vào ngày 20 tháng 8 năm 2020, Công ty đã hoàn tất phát hành 18.774.383 cổ phiếu cho các cổ đồng 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 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	<u>187.743.830.000</u>	<u>122.434.570.000</u>
Số cuối năm	<u>1.126.527.670.000</u>	<u>938.783.840.000</u>

20.3 Cổ phiếu

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

20.4 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	583.107.070.000	2.880.441.966.130
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	166.357.189.981	456.108.559.931
Doanh thu cung cấp dịch vụ	57.843.448.190	55.660.012.135
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	11.764.855.553	33.343.850.360
TỔNG CỘNG	819.072.563.724	3.425.554.388.556
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	813.621.496.638	3.395.210.548.865
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	5.451.067.086	30.343.839.691

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	79.659.626.772	150.661.000.000
Thu nhập cổ tức	31.048.852.251	8.997.790.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	4.834.060.399	6.030.954.782
Lợi nhuận hợp tác kinh doanh	2.394.541.051	11.232.506.062
Khác	-	2.734.678.500
TỔNG CỘNG	117.937.080.473	179.656.929.344

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	582.585.820.000	2.865.187.625.000
Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán	171.384.815.587	384.747.869.922
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	56.004.640.898	49.078.574.130
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	6.112.284.574	9.991.004.551
TỔNG CỘNG	816.087.561.059	3.309.005.073.603

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	81.494.531.163	67.963.772.350
Chia lợi nhuận	12.913.954.230	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	5.376.028.463	3.071.499.992
Lỗ chênh lệch tỷ giá	8.536.675	952.336.555
TỔNG CỘNG	99.793.050.531	71.987.608.897

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

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dự phòng	303.423.443.426	1.600.595.565
Chi phí lương	33.801.053.440	35.500.947.685
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.148.252.204	20.443.620.731
Chi phí khấu hao	4.716.822.956	4.615.665.855
Chi phí khác	6.957.547.084	7.541.963.539
TỔNG CỘNG	<u>371.047.119.110</u>	<u>69.702.793.375</u>

25. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí mua hàng và dịch vụ mua ngoài	690.330.534.461	3.426.118.404.297
Chi phí dự phòng	303.423.443.426	1.600.595.565
Chi phí nhân công	44.662.310.623	43.915.637.095
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 8, 9 và 10)	8.839.888.640	7.959.822.643
Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng	1.484.527.064	1.924.794.178
Chi phí khác	35.775.167.786	41.593.906.439
TỔNG CỘNG	<u>1.084.515.872.000</u>	<u>3.523.113.160.217</u>

26. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	1.330.945.983	6.027.102.565
Phạt vi phạm hợp đồng	1.165.442.988	5.586.577.027
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	35.090.909	222.545.447
Thu nhập khác	130.412.086	217.980.091
Chi phí khác	13.301.570.417	3.812.024.163
Phí quản lý căn hộ	4.699.541.733	-
Xóa sổ	7.528.867.649	-
Chi phí phạt thuế	-	1.237.892.516
Phạt vi phạm hợp đồng	-	66.369.863
Chi phí khác	1.073.161.035	2.507.761.784
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	<u>(11.970.624.434)</u>	<u>2.215.078.402</u>

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	31.232.252.571
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	<u>(6.327.457.755)</u>	<u>5.441.045.491</u>
TỔNG CỘNG	<u>(6.327.457.755)</u>	<u>36.673.298.062</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>(385.810.390.363)</u>	<u>123.753.822.619</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty (20%)	(77.162.078.073)	24.750.764.524
<i>Khoản điều chỉnh giảm thuế</i>		
Chi phí không được trừ	81.219.474.345	8.281.046.047
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	(6.327.457.755)	5.441.045.491
Thu nhập cổ tức và lợi nhuận được chia	(6.209.770.450)	(1.799.558.000)
Lỗ thuế chuyển sang năm sau	<u>2.152.374.178</u>	<u>-</u>
Chi phí thuế TNDN ước tính	<u>(6.327.457.755)</u>	<u>36.673.298.062</u>

27.2 Thuế TNDN hiện hành

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

27.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	VND
Công ty Cổ phần Thuduchouse Wood Trading	Công ty con	Mua hàng hóa	-	2.865.187.625.000	
Công ty Cổ phần Ngoại Thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty con	Tạm ứng cung cấp dịch vụ	119.460.000.000	-	
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Công ty con	Hoàn trả vốn đã góp Lãi vay Lãi trái phiếu Hợp tác đầu tư Cung cấp dịch vụ	60.000.000.000 4.629.205.480 833.709.589 - -	20.000.000.000 352.876.712 80.000.000.000 9.177.533.122	
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Dệt may Việt Nam	Bên liên quan của doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Chuyển nhượng vốn	-	-	13.750.000.000
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Hợp tác đầu tư Lãi cho vay	70.000.000.000 508.333.334	110.000.000.000 2.898.643.076	
Cá nhân 1 và cá nhân 2	Cán sự chủ chốt	Thanh lý dự án 39-41-43 Bến Chương Dương	-	21.269.273.245	
		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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý Lợi nhuận được chia	1.796.883.186	572.727.276 1.035.425.000
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)	Vay Hợp tác đầu tư Thu nhập cổ tức Cổ tức được chia	469.100.000.000 70.000.000.000 7.252.000.000 3.486.107.311	6.500.000.000 57.172.500.000 7.898.800.000 -
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Hoàn trả hợp tác đầu tư Chuyển nhượng bất động sản đầu tư Nhận vốn góp Cho thuê văn phòng, mặt bằng	- - - -	31.146.000.000 17.963.636.364 13.500.000.000 950.165.730
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư trước đây	Cổ tức được chia Lãi trái phiếu Phí quản lý	23.067.604.251 1.250.564.384 930.515.580	- - -
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	Lợi nhuận được chia Hoàn vốn đã góp	600.000.000 -	250.000.000 860.300.000

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Sản xuất Thiên Ý	Công ty con	Lãi vay Cho vay	2.679.852.257 -	571.923.025 10.500.000.000
Công ty Cổ phần Ngoại Thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty con	Nhận hoàn trả tạm ứng Cho vay Hoàn trả mượn vốn Tạm mượn vốn Lãi vay Hợp tác đầu tư Cho mượn vốn Thu mượn vốn	119.460.000.000 60.000.000.000 12.500.000.000 11.000.000.000 1.419.164.384 - - -	- - 25.500.000.000 30.000.000.000 - 20.000.000.000 16.500.000.000 16.500.000.000
Công ty Cổ phần Thông Đức	Công ty con	Lãi cho vay Thu tiền vốn Cho hồi mượn vốn	1.286.298.630 1.000.000.000 -	1.713.499.999 - 1.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Tín Đức	Công ty liên kết trước đây	Phí dịch vụ	1.274.857.500	1.844.850.000
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Hoàn trả hợp tác đầu tư	70.000.000.000	190.000.000.000
Công ty TNHH Quốc tế Song Hỷ	Công ty con	Hợp tác đầu tư Góp vốn Chi hộ Thu hồi vốn góp Cho vay	294.288.000.000 106.000.000.000 32.630.657.291 19.357.388.903 3.115.101.370	- - - - -

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

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

28. 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		VND
		Năm nay	Năm trước	
Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT	1.460.687.053	2.914.346.496	
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	1.279.248.093	2.282.712.840	
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc	105.000.000	1.242.301.990	
Ông Đinh Thành Lê	Thành viên HĐQT	45.600.000	-	
Ông Trần Đức 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 Áu	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 Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	845.068.052	1.531.477.725	
Ông Nguyễn Khắc Sơn	Phó Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	516.473.303	232.021.243	
Bà Phạm Thị Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc (đã nghỉ hưu)	-	1.018.473.070	
TỔNG CỘNG		6.008.914.681	12.343.300.864	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

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

28. 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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>VND</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khách hàng</i>					
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 Doanh thu cho thuê	16.650.000.000	16.650.000.000	16.650.000.000
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Dệt may Việt Nam	Bên liên quan của doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Chuyển nhượng vốn	233.360.040	233.360.040	233.360.040
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư trước đây	Doanh thu cho thuê	11.250.000.000	11.250.000.000	11.250.000.000
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Dịch vụ môi giới dự án Phước Long Spring Town	825.000.000	292.119.966	292.119.966
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức	Công ty con	Doanh thu cho thuê	12.375.000	-	-
TỔNG CỘNG			29.262.855.006	28.590.480.006	28.590.480.006

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

28. 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)	Cổ tức phải thu	39.032.611.884	42.834.080.985	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Góp vốn đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương Dương Lợi nhuận được chia Phải thu từ lãi tiền vay	20.896.200.569 9.687.554.471 1.522.222.224	23.396.200.569 9.687.554.471 3.886.388.890	
Công ty Cổ phần Thông Đức	Công ty con	Lãi cho vay	11.214.266.629	10.927.967.999	
Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý	Công ty con	Cho mượn	9.870.000.000	10.500.000.000	
		Lãi vay	2.638.845.634	-	
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế	Công ty con	Thu chi hộ	5.115.101.370	-	
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Cho mượn	3.000.000.000	4.035.425.000	
		Lãi vay	-	642.500.227	
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Công ty con trước đây	Thu chi hộ	80.000.000	75.194.495	
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	Công ty con	Thu chi hộ	5.599.982	5.599.982	
TỔNG CỘNG			103.062.402.763	105.990.912.618	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>VND</i>
<i>Phải thu dài hạn khác</i>					-
Công ty TNHH Song Hồ Quốc tế	Công ty con	Góp vốn hợp tác kinh doanh	201.561.268.388		
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Góp vốn và doanh thu phải thu từ đầu tư dự án Phước Long Spring Town	41.396.934.199		47.800.181.415
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
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Góp vốn hợp tác kinh doanh	7.213.000.000		7.213.000.000
TỔNG CỘNG			276.197.702.587		81.039.681.415
<i>Cho vay ngắn hạn</i>					
Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý	Công ty con	Cho vay	24.557.440.000		24.557.440.000
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Cho vay	5.000.000.000		5.000.000.000
Công ty TNHH Thông Đức	Công ty con	Cho vay	1.900.000.000		-
TỔNG CỘNG			31.457.440.000		29.557.440.000
<i>Phải thu về cho vay dài hạn</i>					
Công ty TNHH Thông Đức	Công ty con	Cho vay	-		14.900.000.000

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải trả người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Phải trả quyền sử dụng đất	31.720.214.238	31.720.214.238	
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức	Công ty con	Phí dịch vụ	314.220.407	-	
TỔNG CỘNG			32.034.434.645	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)	Tạm mượn vốn	464.100.000.000	7.000.000.000	
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Công ty con	Lãi vay	460.000.000	-	
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty con	Lãi hợp tác kinh doanh	4.629.205.480	-	
Công ty TNHH Thông Đức	Công ty con	Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	60.000.000.000	
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	Tạm mượn vốn	3.000.000.000	4.500.000.000	
		Lãi vay	1.419.164.384	-	
		Tạm mượn vốn	-	1.000.000.000	
		Tạm mượn vốn	548.747.500	548.747.500	
		Lãi vay	31.561.643	-	
TỔNG CỘNG			474.188.679.007	73.048.747.500	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Vay ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty con	Vay	60.000.000.000	-	
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)	Vay	10.000.000.000	10.000.000.000	
Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT	Vay	10.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Kinh doanh Thu Dục House Wood	Công ty con	Vay	8.200.000.000	-	
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	Vay	5.500.000.000	-	
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	
TỔNG CỘNG			94.200.000.000	30.401.750.000	
Phải trả dài hạn khác					
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên HĐQT	Tiền chi hộ	75.075.000	75.075.000	
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)	Ký quỹ	-	97.433.420	
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Ký quỹ	-	13.700.000	
TỔNG CỘNG			75.075.000	186.208.420	

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

29. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

29.1 Cam kết thuê hoạt động

Công ty là bên đi thuê

Công ty hiện đang thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	2.903.713.586	2.903.713.586
Từ 1 đến 5 năm	11.614.854.344	11.614.854.344
Trên 5 năm	84.690.125.632	87.593.839.218
TỔNG CỘNG	99.208.693.562	102.112.407.148

Công ty là bên cho thuê

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	6.389.487.728	8.570.543.136
Từ 1 năm đến 5 năm	22.129.702.955	5.570.553.300
TỔNG CỘNG	28.519.190.683	14.141.096.436

29.2 Cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có khoản cam kết góp vốn như sau:

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

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

30. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ - USD	<u>307,07</u>	<u>418,01</u>

31. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Như được đề cập tại Thuyết minh số 17, vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty 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, Công ty đã nhận được giấy xác nhận của TAND HCM về việc đã nhận được đơn khởi kiện của Công ty và sẽ tiến hành xem xét đơn khởi kiện theo quy định của pháp luật tố tụng hành chính.

Ngoài ra, Công ty 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 riêng 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, Công ty 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 riêng 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.

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

32. 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. Công ty 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 31.

Vào ngày 29 tháng 1 năm 2021, Công ty 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 riêng này, Công ty đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết của việc chuyển nhượng này.

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 riêng này, Công ty đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết của việc chuyển nhượng.

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


Ngoài sự kiện nêu trên và các sự kiện nêu tại Thuyết minh số 6.4, Thuyết minh số 11.1 và Thuyết minh số 31, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



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