

CÔNG TY CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/ 2019**

Tên cơ sở KD : Cty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số 3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Q1- TP.HCM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Mã số thuế : 0302346036

\*\*\*\*\*

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2019

| STT | Tên hồ sơ                            | Số trang |
|-----|--------------------------------------|----------|
| 1   | Bảng cân đối kế toán                 | 1-3      |
| 2   | Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 4        |
| 3   | Báo cáo lưu chuyển tiền tệ           | 5        |
| 4   | Bản thuyết minh báo cáo tài chính    | 6-34     |

Lập, ngày 30 tháng 01 năm 2020

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN VŨ BẢO HOÀNG**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019*

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | 31/12/2019               | 01/01/2019               |
|------------|----------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>3,076,185,145,540</b> | <b>2,114,338,130,565</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>V1</b>   | <b>90,860,840,137</b>    | <b>185,078,396,064</b>   |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 89,360,840,137           | 112,578,396,064          |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 1,500,000,000            | 72,500,000,000           |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>V2</b>   | <b>157,213,855,800</b>   | <b>28,246,749,000</b>    |
| 121        | 1. Chứng khoán kinh doanh                    | V2.1        | 54,837,220,507           | 54,837,220,507           |
| 122        | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD (*)      | V2.2        | (34,623,364,707)         | (32,790,471,507)         |
| 123        | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | V2.3        | 137,000,000,000          | 6,200,000,000            |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>V3</b>   | <b>1,608,212,955,052</b> | <b>1,058,834,319,883</b> |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          |             | 690,948,915,208          | 367,587,112,872          |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          |             | 242,130,459,920          | 51,552,889,465           |
| 135        | 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | V3.1        | 6,000,000,000            | 6,000,000,000            |
| 136        | 6. Phải thu ngắn hạn khác                    | V3.2        | 688,811,601,586          | 654,154,373,762          |
| 137        | 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        |             | (19,678,021,662)         | (20,460,056,216)         |
| 139        | 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                   |             | 0                        |                          |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>V4</b>   | <b>1,035,189,580,106</b> | <b>695,834,997,426</b>   |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 1,035,189,580,106        | 695,834,997,426          |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>184,707,914,445</b>   | <b>146,343,668,192</b>   |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | V13         | 22,968,193,914           | 34,163,991,967           |
| 152        | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ       | V5          | 91,589,782,083           | 81,330,715,552           |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | V6          | 70,149,938,448           | 30,848,960,673           |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>2,269,266,241,146</b> | <b>2,447,202,611,108</b> |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>V7</b>   | <b>316,220,291,112</b>   | <b>362,182,917,616</b>   |
| 211        | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng           | V7.1        | 20,000,000               | 864,055,889              |
| 215        | 5. Phải thu về cho vay dài hạn               | V7.3        | 0                        | 0                        |
| 216        | 6. Phải thu dài hạn khác                     | V7.2        | 316,200,291,112          | 361,318,861,727          |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                   |             | <b>476,276,735,974</b>   | <b>505,333,616,016</b>   |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                  | V8          | 302,792,460,876          | 325,640,388,678          |
| 222        | - Nguyên giá                                 |             | 481,126,356,702          | 481,946,018,521          |
| 223        | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (178,333,895,826)        | (156,305,629,843)        |
| 224        | 2. Tài sản cố định thuê tài chính            |             | 58,463,407,379           | 63,547,181,939           |
| 225        | - Nguyên giá                                 |             | 76,919,719,342           | 76,919,719,342           |
| 226        | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (18,456,311,963)         | (13,372,537,403)         |
| <b>227</b> | <b>3. Tài sản cố định vô hình</b>            | <b>V9</b>   | <b>115,020,867,719</b>   | <b>116,146,045,399</b>   |
| 228        | - Nguyên giá                                 |             | 133,440,285,512          | 133,375,285,512          |
| 229        | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (18,419,417,793)         | (17,229,240,113)         |



|     |                                                   |     |                   |                   |
|-----|---------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| 230 | III. Bất động sản đầu tư                          | V10 | 91,907,154,834    | 61,310,118,771    |
| 231 | - Nguyên giá                                      |     | 133,044,597,722   | 102,863,796,583   |
| 232 | - Giá trị hao mòn lũy kế                          |     | (41,137,442,888)  | (41,553,677,812)  |
| 240 | IV Tài sản dở dang dài hạn :                      | V11 | 920,132,239,305   | 1,091,519,143,157 |
| 241 | 1. Chi phí SX, KD dài hạn                         |     | 920,037,350,668   | 1,091,424,254,520 |
| 242 | 2. CP XD CB dở dang (*)                           |     | 94,888,637        | 94,888,637        |
| 250 | IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn            | V12 | 417,280,338,699   | 392,610,066,254   |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con                         |     | 0                 | 0                 |
| 252 | 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh        |     | 322,283,966,477   | 202,846,475,802   |
| 258 | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                 |     | 95,446,372,220    | 190,446,372,220   |
| 259 | 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*) |     | (449,999,998)     | (682,781,768)     |
| 260 | V. Tài sản dài hạn khác                           | V13 | 41,566,961,024    | 25,318,294,736    |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn                      |     | 38,140,663,368    | 22,736,215,605    |
| 262 | 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại                 |     | 3,426,297,656     | 2,582,079,131     |
| 269 | VI. Lợi thế thương mại                            | V14 | 5,882,520,198     | 8,928,454,558     |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN                                 |     | 5,345,451,386,686 | 4,561,540,741,673 |

| Mã số | NGUỒN VỐN                              | Thuyết minh | 31/12/2019        | 01/01/2019        |
|-------|----------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| 300   | C NỢ PHẢI TRẢ                          |             | 2,763,647,641,116 | 2,085,262,246,586 |
| 310   | I. Nợ ngắn hạn                         |             | 2,344,072,466,031 | 1,638,098,829,004 |
| 311   | 2. Phải trả cho người bán ngắn hạn     |             | 368,440,749,040   | 283,368,300,391   |
| 312   | 3. Người mua trả tiền trước ngắn hạn   |             | 130,602,343,861   | 287,767,220,246   |
| 313   | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | V15         | 18,771,152,110    | 9,386,021,807     |
| 314   | 5. Phải trả người lao động             |             | 2,139,825,086     | 1,153,309,201     |
| 315   | 6. Chi phí phải trả ngắn hạn           | V16         | 31,584,646,335    | 15,832,431,181    |
| 318   | 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn   |             | 405,331,392,684   | 184,625,000       |
| 319   | 9. Phải trả ngắn hạn khác              | V17         | 282,074,780,830   | 251,592,407,688   |
| 320   | 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn  | V18         | 1,018,176,927,072 | 712,046,091,553   |
| 321   | 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn         |             | 64,564,583,651    | 59,931,383,515    |
| 322   | 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi          |             | 22,386,065,362    | 16,837,038,422    |
| 330   | II. Nợ dài hạn                         |             | 419,575,175,085   | 447,163,417,582   |
| 331   | 1. Phải trả người bán dài hạn          |             | 0                 | 1,413,330,360     |
| 337   | 7. Phải trả dài hạn khác               |             | 38,236,490,003    | 38,853,068,961    |
| 338   | 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn    | V19         | 223,923,858,278   | 243,792,422,259   |
| 341   | 11. Thuế TN hoãn lại phải trả          | V20         | 156,415,851,512   | 162,021,654,460   |
| 342   | 12. Dự phòng phải trả dài hạn          |             | 998,975,292       | 1,082,941,542     |
| 400   | D VỐN CHỦ SỞ HỮU                       |             | 2,581,803,745,571 | 2,476,278,495,087 |
| 410   | I. Vốn chủ sở hữu                      | V21         | 1,757,535,066,215 | 1,718,391,729,408 |
| 411   | 1. Vốn góp chủ sở hữu                  |             | 938,783,840,000   | 816,349,270,000   |
| 411a  | Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết |             | 938,783,840,000   | 816,349,270,000   |
| 412   | 2. Thặng dư vốn cổ phần                |             | 147,043,810,450   | 245,984,454,963   |
| 418   | 8. Quỹ đầu tư phát triển               |             | 467,091,409,243   | 490,547,912,180   |
| 421   | 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối  |             | 204,616,006,523   | 165,510,092,265   |
| 421a  | - LNST chưa PP lũy kế cuối kỳ trước    |             | (24,930,306,517)  | 23,796,864,794    |
| 421b  | - LNST chưa phân phối kỳ này           |             | 229,546,313,040   | 141,713,227,471   |
| 429   | II Lợi ích cổ đông không kiểm soát     |             | 824,268,679,356   | 757,886,765,679   |
| 440   | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN                    |             | 5,345,451,386,686 | 4,561,540,741,673 |



**CHỈ TIÊU****Thuyết  
minh****31/12/2019****01/01/2019**

2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công V22 27,043,058,000 27,043,058,000

**Người lập****Kế toán trưởng****Lê Ngọc Châu****Quan Minh Tuấn****Lập ngày 30 tháng 01 năm 2020****Tổng Giám Đốc**  
**Nguyễn Vũ Bảo Hoàng**

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
**QUÝ IV/2019**

| Mã số  | CHỈ TIÊU                                            | TH. minh | Quý IV          |                  | Luỹ kế từ đầu năm |                   |
|--------|-----------------------------------------------------|----------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|
|        |                                                     |          | Năm nay         | Năm trước        | Năm nay           | Năm trước         |
| 01 1.  | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ              | 23       | 529,447,697,697 | 572,408,761,816  | 4,145,066,339,619 | 2,400,179,718,401 |
| 02 2.  | Các khoản giảm trừ doanh thu                        | 24       | -               | (21,000,000)     | -                 | 114,690,248       |
| 10 3.  | Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 25       | 529,447,697,697 | 572,429,761,816  | 4,145,066,339,619 | 2,400,065,028,153 |
| 11 4.  | Giá vốn hàng bán                                    | 26       | 460,624,749,944 | 472,774,767,973  | 3,989,847,154,024 | 2,210,222,137,707 |
| 20 5.  | Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ        |          | 68,822,947,753  | 99,654,993,843   | 155,219,185,595   | 189,842,890,446   |
| 21 6.  | Doanh thu hoạt động tài chính                       | 27       | 153,654,799,170 | (1,638,556,161)  | 248,757,782,506   | 81,985,237,636    |
| 22 7.  | Chi phí tài chính                                   | 28       | 35,796,359,939  | 37,244,656,315   | 85,987,728,874    | 86,763,150,744    |
| 23     | Trong đó: Chi phí lãi vay                           |          | 34,221,395,499  | 10,735,530,440   | 79,261,410,314    | 59,219,923,092    |
| 24 8.  | Chi phí bán hàng                                    |          | 25,908,674,171  | 6,296,748,604    | 31,713,888,032    | 21,838,615,817    |
| 25 9.  | Chi phí quản lý doanh nghiệp                        |          | 47,064,584,206  | 34,780,354,541   | 97,222,125,114    | 114,922,457,798   |
| 26 10. | Phản lãi (lỗ) trong Cty liên kết, liên doanh        | 31       | 3,322,530,800   | 2,566,019,824    | 31,232,796,914    | 12,191,757,156    |
| 30 11. | Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động KD                |          | 117,030,659,407 | 22,260,698,046   | 220,286,022,995   | 60,495,660,879    |
| 31 12. | Thu nhập khác                                       | 29       | 3,148,135,966   | 2,073,902,675    | 9,104,226,594     | 58,912,280,709    |
| 32 13. | Chi phí khác                                        | 30       | 1,335,828,962   | 722,234,665      | 5,371,168,571     | 4,280,845,202     |
| 40 14. | Lợi nhuận khác                                      |          | 1,812,307,004   | 1,351,668,010    | 3,733,058,023     | 54,631,435,507    |
| 50 15. | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                   |          | 118,842,966,411 | 23,612,366,056   | 224,019,081,018   | 115,127,096,386   |
| 51 16. | Chi phí thuế TNDN hiện hành                         | 32       | 25,921,615,264  | 11,668,815,157   | 29,128,854,360    | 21,247,481,846    |
| 52 17. | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại         |          | (885,126,780)   | (729,794,755)    | 13,675,980        | (943,295,029)     |
| 60 18. | Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN                      |          | 92,036,224,367  | 11,213,756,144   | 194,903,902,638   | 92,936,319,511    |
| 61 19. | Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 33       | 1,738,887,040   | (21,643,374,275) | 39,065,350,993    | (22,488,269,857)  |
| 62 20. | Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ                   |          | 90,297,337,327  | 32,857,130,419   | 155,838,551,645   | 115,424,589,368   |
|        | - Lãi cơ bản trên cổ phiếu                          |          | 962             | 402              | 1,660             | 1,273             |
|        | - Lãi suy giảm trên cổ phiếu                        |          | 962             | 402              | 1,660             | 1,273             |

Người lập

Kế toán trưởng





Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn



Lập ngày 30 tháng 01 năm 2020

Tổng Giám Đốc

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

**Quý III năm 2019**

| Chi tiêu                                                                                                                  | Mã số     | Thuyết minh | Năm nay                  | Năm trước                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 1                                                                                                                         | 2         | 3           | 4                        | 5                        |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                                                         |           |             |                          |                          |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                                                   | 01        |             | 224,019,081,018          | 115,127,096,386          |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>                                                                                        |           |             | -                        | -                        |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                                                                                  | 02        |             | 34,427,979,473           | 28,136,654,502           |
| - Các khoản dự phòng/ (Hoàn nhập dự phòng)                                                                                | 03        |             | 1,062,397,231            | 10,869,434,802           |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ                                | 04        |             | (602,466,768)            | (1,034,970,832)          |
| - ( Lãi ), lỗ từ hoạt động đầu tư                                                                                         | 05        |             | (254,628,476,951)        | (180,339,854,140)        |
| - Chi phí lãi vay                                                                                                         | 06        |             | 79,261,410,314           | 59,219,923,092           |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                                               | 07        |             | (16,373,560,401)         | -                        |
| <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b><br><b>(08 = 01 + 02 + 03 + 04 + 05 + 06 + 07)</b> | <b>08</b> |             | <b>67,166,363,916</b>    | <b>31,978,283,810</b>    |
| - ( Tăng ), giảm các khoản phải thu                                                                                       | 09        |             | (303,802,014,941)        | (239,905,389,624)        |
| - (Tăng), giảm hàng tồn kho                                                                                               | 10        |             | (339,354,582,680)        | (256,098,965,082)        |
| - Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)                        | 11        |             | 381,132,942,471          | 336,822,398,208          |
| - ( Tăng ), giảm chi phí trả trước                                                                                        | 12        |             | (6,407,870,308)          | (35,499,888,127)         |
| - ( Tăng ), giảm chứng khoán kinh doanh                                                                                   | 13        |             | -                        | -                        |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                                                     | 14        |             | (87,350,485,078)         | (58,700,567,018)         |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                                                       | 15        |             | (27,900,724,080)         | (14,399,245,688)         |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                                                   | 16        |             | 6,027,102,565            | (27,894,096,332)         |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                                                  | 17        |             | (3,608,008,862)          | -                        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b><br><b>(20 = 08 + 09 + 10 + ... + 16 + 17)</b>                        | <b>20</b> |             | <b>(314,097,276,997)</b> | <b>(263,697,469,853)</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                                                            |           |             | -                        | -                        |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                                                         | 21        |             | (1,111,098,082)          | (34,072,035,508)         |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                                                      | 22        |             | 332,545,447              | 9,379,090,909            |
| 3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác                                                                       | 23        |             | (211,300,000,000)        | (61,800,000,000)         |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                                           | 24        |             | 69,400,000,000           | 504,608,804,934          |



| Chi tiêu                                                                                   | Mã số     | Thuyết minh | Năm nay                 | Năm trước              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-------------------------|------------------------|
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                 | 25        |             | (101,745,000,000)       | (315,547,155,634)      |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                             | 26        |             | 153,629,000,000         | 86,885,986,103         |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27        |             | 37,330,783,562          | 14,460,700,686         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư (30 = 21</b>                                  | <b>30</b> |             | <b>(53,463,769,073)</b> | <b>203,915,391,490</b> |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                         |           |             | <b>-</b>                | <b>-</b>               |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31        |             | -                       | -                      |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32        |             | -                       | -                      |
| 3. Tiền thu từ đi vay ngắn hạn, dài hạn                                                    | 33        |             | 1,660,015,489,389       | 1,056,147,442,981      |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     | 34        |             | (1,292,677,161,322)     | (825,598,822,228)      |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                                          | 35        |             | (12,359,910,924)        | -                      |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36        |             | (81,634,927,000)        | (81,648,654,500)       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính (40 = 31 + 32 + 33 + 34 + 35 + 36)</b>     | <b>40</b> |             | <b>273,343,490,143</b>  | <b>148,899,966,253</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>                                        | <b>50</b> |             | <b>(94,217,555,927)</b> | <b>89,117,887,890</b>  |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                                            | 60        |             | 185,078,396,064         | 95,960,508,174         |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61        |             | -                       | -                      |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>                                      | <b>70</b> |             | <b>90,860,840,137</b>   | <b>185,078,396,064</b> |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn



Lập ngày 30 tháng 01 năm 2020

Tổng Giám Đốc

NGUYỄN VŨ BẢO HOÀNG

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2019

### I. THÔNG TIN CHUNG

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức, tên giao dịch quốc tế Thu Duc Housing Development Corporation, viết tắt là Thu Duc House được chuyển đổi từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 7967/QĐ-UB-CNN ngày 24 tháng 11 năm 2000 của Ủy ban nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh chuyển Công ty Phát Triển Nhà và Dịch Vụ khu công nghiệp Thủ Đức thành Công ty Cổ Phần.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0302346036 (đổi từ số 4103000457) lần đầu ngày 15/06/2001 và thay đổi lần thứ 21 ngày 30/8/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ là: 938.783.840.000 VND. Tương đương 93.878.384 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 3-5 Pasteur, P.Nguyễn Thái Bình, Q1- TP HCM.

Tại ngày 01/01/2019 tổng là 513 nhân viên; 31/12/2019 : 450 nhân viên.

Trong đó : Tại ngày 01/01/2019 Công ty mẹ có 106 nhân viên; 31/12/2019 : 107 nhân viên.

#### Thông tin về các Công ty con như sau:

Tổng số các công ty con: 7 công ty

- Số lượng các công ty con được hợp nhất: 6 công ty.

#### Thông tin chi tiết về các công ty con :

| Tên công ty                                      | Địa chỉ                                                          | Tỷ lệ<br>lợi ích | Tỷ lệ<br>biểu quyết | Hoạt động KD chính                    |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Cty TNHH Nước đá<br>tinh khiết Đông An<br>1 Bình | Số 4, đường số 4, KP 5; P. Tam<br>Bình, Q.Thủ Đức-TP Hồ Chí Minh | 100.00%          | 100.00%             | Sản xuất nước đá                      |
| Cty TNHH Dịch vụ<br>2 Tam Bình Thủ Đức           | Khu phố 5; P. Tam Bình, Q.Thủ<br>Đức-TP Hồ Chí Minh              | 70.00%           | 70.00%              | Dịch vụ                               |
| Cty Cổ Phần Đầu tư<br>3 Huế Nhà Thủ Đức          | Lập An, Thị Trấn Lăng Cô, Huyện<br>Phước Lộc Tỉnh Thừa Thiên Huế | 75.00%           | 100.00%             | Kinh doanh BĐS                        |
| Cty CP<br>Thuduchouse Wood<br>4 Trading          | 3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình,<br>Q1, TP.HCM                  | 100.00%          | 100.00%             | KD Nông lâm - sản,<br>thực phẩm, VLXD |
| Cty TNHH Bách Phú<br>5 Thịnh                     | Phường Hiệp Phú, Q.9, TP.HCM                                     | 51.00%           | 51.00%              | KD Bất động sản                       |
| Cty CP Đầu Tư Lộc<br>6 Phú Nhân                  | 3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình,<br>Q1, TP.HCM                  | 100.00%          | 98.00%              | KD Bất động sản                       |
| 7 Cty CP Ngoại Thương & Phát Triển Đầu Tư TPHCM  |                                                                  | 43.00%           | 43.00%              | KD Bất động sản                       |

#### Thông tin về các công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm báo cáo :

Tổng số các công ty liên doanh, liên kết:

- Số lượng các công ty liên kết được hợp nhất:
  - + Cty TNHH Quản lý & KD Chợ nông sản Thủ Đức (\*)
  - + Công ty CP Phát triển nhà Deawon –Thủ Đức;
  - + Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng;
- Số lượng các công ty liên kết chưa được điều chỉnh theo phương pháp vốn chủ sở hữu:
  - + Công ty CP Đầu tư Nghĩa Phú; (1)



- + Công ty TNHH TM Vận tải Dịch vụ Than Ngọc Thành. (2) & (3)
- + Cty CP DV và Xúc Tiến TM Hiệp Hội DN TP.HCM (TPS) (2)

(1) Công ty không được hợp nhất là do đang trong giai đoạn xây dựng cơ bản, chưa phát sinh kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

(2) Công ty không được hợp nhất là do khoản đầu tư này không ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất.

(3) Đầu tư gián tiếp qua Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức (Công ty con)

## II Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty gồm:

- Quản lý và kinh doanh nhà;
- Xây dựng các công trình về nhà ở, công trình công cộng và dân dụng khác;
- Sản xuất gạch, ngói, gạch bông (không hoạt động tại trụ sở);
- Thiết kế mẫu nhà ở, công trình dân dụng phục vụ cho nhu cầu xây dựng của đơn vị;
- Chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và dân cư Linh Xuân, Thủ Đức;
- Thi công xây dựng công trình thủy lợi, cầu đường, sân bãi, nền móng công trình, hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước công trình;
- San lấp mặt bằng;
- Trang trí nội ngoại thất;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư;
- Kinh doanh vận tải hàng bằng ô tô;
- Sản xuất, lắp dựng khung nhà tiền chế, kệ thép, các cấu kiện thép: dầm cầu thép, xà, thanh giằng, cột thép (không sản xuất tại trụ sở);
- Mua bán máy móc thiết bị ngành xây dựng, hàng trang trí nội ngoại thất, vật liệu xây dựng, sắt, thép, đá, cát, sỏi;
- Đại lý mua bán xăng, dầu, nhớt;
- Hoạt động câu lạc bộ thể dục thể thao: sân tennis, hồ bơi, bóng đá, bóng chuyền, bóng bàn, bóng rổ, cầu lông;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng (không kinh doanh tại trụ sở);
- Mua bán, chế biến hàng nông sản thực phẩm (không chế biến thực phẩm tươi sống và thực hiện theo Quyết định số 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 và Quyết định số 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của UBND TP Hồ Chí Minh);
- Cho thuê kho bãi;
- Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng ô tô;
- Dịch vụ: khai thuê hải quan, quảng cáo, bốc dỡ hàng hóa, đóng gói (trừ thuốc bảo vệ thực vật);
- Thiết kế tạo mẫu; In trên bao bì (trừ in tráng bao bì kim loại và in trên các sản phẩm vải, sợi, dệt, may, đan);
- Tổ chức hội chợ, hội nghị, hội thảo, triển lãm thương mại;
- Đại lý ký gửi hàng hóa;
- Kinh doanh nhà;
- Cho thuê nhà, kho bãi, văn phòng;
- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản.
- Bán buôn khoáng sản
- Đào tạo nghề

## III CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

### Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Niên độ kế toán của Cty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

### Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

#### Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

#### Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.



#### IV CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

##### *Hình thức kế toán áp dụng*

Áp dụng hình thức kế toán : nhật ký chung

##### **Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

##### **Góp vốn liên doanh**

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản đầu tư vào các liên doanh được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

##### **Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

##### **Bất lợi kinh doanh**

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với mức giá mua công ty. Bất lợi thương mại được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

##### **Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

##### **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Đối với giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án, công trình được xác định theo chi phí thực tế phát sinh đến thời điểm lập báo cáo tài chính sau khi trừ đi giá vốn ước tính của phần công việc đã hoàn thành và kết chuyển doanh thu đến thời điểm lập báo cáo.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

##### **Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được xác định phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, như sau:

|                        |       |     |
|------------------------|-------|-----|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 10-50 | năm |
| Máy móc, thiết bị      | 5-10  | năm |
| Phương tiện vận tải    | 5-7   | năm |
| Thiết bị văn phòng     | 3-5   | năm |



Tài sản cố định hữu hình khác  
Phần mềm máy tính  
Tài sản cố định vô hình khác

3-5  
3-6

năm  
năm

### **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư được tính, trích khấu hao như tài sản cố định khác của Công ty.

### **Các khoản đầu tư dài hạn**

Các khoản đầu tư tài chính tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán đã niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX): giá trích lập dự phòng là giá giao dịch bình quân tại ngày báo cáo.
- Đối với chứng khoán đã niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE): giá trích lập dự phòng là giá đóng cửa tại ngày báo cáo.
- Đối với các khoản đầu tư dài hạn: được trích lập dự phòng tổn thất nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ. Cơ sở trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày báo cáo của tổ chức kinh tế mà Công ty đầu tư.

### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

### **Chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

### **Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

### **Các khoản dự phòng phải trả**

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

### **Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.



Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có Nghị quyết chia cổ tức của Đại hội đồng cổ đông Cty.

#### **Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Công ty hạch toán chênh lệch tỷ giá hối đoái theo Thông tư 201/2009/TT-BTC ngày 15/10/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá trong doanh nghiệp, theo đó 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 vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính của năm tài chính. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm này.

Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn có gốc ngoại tệ được phản ánh ở khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo; chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản nợ dài hạn có gốc ngoại tệ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản nợ phải trả dài hạn vào chi phí dẫn đến kết quả kinh doanh của công ty bị lỗ, một phần chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để công ty không bị lỗ nhưng mức ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng chênh lệch tỷ giá của số dư ngoại tệ dài hạn phải trả trong năm đó. Số chênh lệch tỷ giá còn lại sẽ được theo dõi và tiếp tục phân bổ vào chi phí trong các năm tiếp theo với thời gian tối đa là 5 năm.

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" thì các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ (tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, nợ phải thu, nợ phải trả) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

#### **Nguyên tắc ghi nhận lợi ích của cổ đông thiểu số**

Lợi ích của cổ đông thiểu số được xác định là phần lợi ích trong kết quả hoạt động thuần và giá trị tài sản thuần của một công ty con tương ứng với các phần lợi ích không phải do công ty mẹ sở hữu một cách trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua các công ty con.

Các khoản lỗ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông thiểu số trong cty con được hợp nhất có thể lớn hơn số vốn của họ trong công ty con. Khoản lỗ vượt trên phần vốn của các cổ đông thiểu số này được tính giảm vào phần lợi ích của công ty mẹ trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp các khoản lỗ đó. Nếu sau đó công ty con có lãi, khoản lãi đó sẽ được phân bổ vào phần lợi ích của cty mẹ cho tới khi phần lỗ trước đây do công ty mẹ gánh chịu được bồi hoàn đầy đủ.

#### **Ghi nhận doanh thu**

##### ***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

##### ***Doanh thu bán căn hộ xây dựng theo tiến độ***

Công ty ghi nhận doanh thu theo khối lượng công việc hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính và đã ký hợp đồng bán căn hộ cho người mua. Giá vốn của căn hộ được ước tính phù hợp với doanh thu đã ghi nhận trên cơ sở tổng chi phí ước tính phải bỏ ra để hoàn thành công trình. Chính sách này sẽ được áp dụng nhất quán trong thời gian thực hiện dự án và được chấp nhận phổ biến ở Việt Nam.



Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Cty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

#### **Ghi nhận chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

#### **Nguyên tắc ghi nhận phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh**

Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh được ghi nhận tương ứng với phần lợi ích trong lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty liên kết, liên doanh sau khi phân bổ lợi thế thương mại.

#### **Các khoản thuế**

##### *Thuế hiện hành*

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính. 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 sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

#### **Phân phối lợi nhuận**

Theo điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức, lợi nhuận sau thuế của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông được phân phối như sau:

Trích Quỹ dự phòng tài chính không vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế và được trích cho đến khi bằng 10% vốn điều lệ; Trích 10% Quỹ khen thưởng và phúc lợi, tỷ lệ trích có thể thay đổi theo kiến nghị của Hội đồng quản trị và được Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn

Lợi nhuận còn lại do Hội đồng quản trị đề nghị trình Đại hội đồng cổ đông quyết định cho từng năm.

#### **Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động

#### **Báo cáo bộ phận**

**Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực KD và bộ phận theo khu vực địa lý.**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ



Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh doanh khác.

## V THÔNG TIN CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN :

| 1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG BẰNG TIỀN           | 31/12/2019            | 01/01/2019             |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Tiền mặt                                            | 1,528,562,294         | 1,989,504,477          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn                     | 87,832,277,843        | 110,588,891,587        |
| Các khoản tương đương tiền (có kỳ hạn dưới 3 tháng) | 1,500,000,000         | 72,500,000,000         |
|                                                     | <b>90,860,840,137</b> | <b>185,078,396,064</b> |

## 2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN:

| 2.1 Chứng khoán kinh doanh                | SL        | 31/12/2019 | 01/01/2019            | 31/12/2019            | 01/01/2019 |
|-------------------------------------------|-----------|------------|-----------------------|-----------------------|------------|
| <b>Giá trị cổ phiếu :</b>                 |           |            |                       |                       |            |
| <b>Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn</b>           |           |            |                       |                       |            |
| Cổ phiếu NHTMCP Sài Gòn Thương Tín        | 5,964     | 5,964      | 38,020,000            | 38,020,000            |            |
| Cổ phiếu TCT CP BH Dầu Khí (PVI) (*)      | 109,350   | 109,350    | 8,593,500,000         | 8,593,500,000         |            |
| Cổ phiếu CCP Xây dựng số 5 (SC5) (*)      | 156,942   | 156,942    | 10,227,309,952        | 10,227,309,952        |            |
| CTCP ĐHTT & BĐS Thái Bình Dương (PPI) (*) | 2,400,000 | 2,400,000  | 24,278,390,555        | 24,278,390,555        |            |
| CTCP XNK & ĐT TTHuế                       | 415,364   | 377,604    | 4,500,000,000         | 4,500,000,000         |            |
| Công ty CP KD BĐS Phát triển nhà TP       | 320,000   | 320,000    | 3,200,000,000         | 3,200,000,000         |            |
| Công ty CP XD và Phát triển Ngôi nhà Huế  | 200,000   | 200,000    | 2,000,000,000         | 2,000,000,000         |            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú          | 200,000   | 200,000    | 2,000,000,000         | 2,000,000,000         |            |
|                                           |           |            | <b>54,837,220,507</b> | <b>54,837,220,507</b> |            |

(\*) Cổ phiếu niêm yết :

## 2.2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (\*)

| Tên chứng khoán                              | Số lượng cổ phiếu | Giá trị theo giá thị trường | Giá trị theo sổ kế toán | Dự phòng giảm giá       |
|----------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                              | (1)               | (2)                         | (3)                     | (4) = (2) - (3)         |
| <b>Cổ phiếu niêm yết :</b>                   |                   |                             |                         |                         |
| Cổ phiếu TCT CP BH Dầu khí (PVI)             | 109,350           | 3,367,980,000               | 8,593,500,000           | (5,225,520,000)         |
| Cổ phiếu Công ty CP Xây dựng số 5 (SC5)      | 156,942           | 3,907,855,800               | 10,227,309,952          | (6,319,454,152)         |
| Công ty CP ĐHTT và BĐS Thái Bình Dương (PPI) | 2,400,000         | 1,200,000,000               | 24,278,390,555          | (23,078,390,555)        |
|                                              |                   | <b>8,475,835,800</b>        | <b>43,099,200,507</b>   | <b>(34,623,364,707)</b> |

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn :

Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng

|  | 31/12/2019             | 01/01/2019           |
|--|------------------------|----------------------|
|  | 137,000,000,000        | 6,200,000,000        |
|  | <b>137,000,000,000</b> | <b>6,200,000,000</b> |

## 3 CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN:

|                                        | 31/12/2019               | 01/01/2019               |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Phải thu ngắn hạn của khách hàng     | 690,948,915,208          | 367,587,112,872          |
| - Trả trước cho người bán ngắn hạn     | 242,130,459,920          | 51,552,889,465           |
| - Phải thu về cho vay ngắn hạn (3.1)   | 6,000,000,000            | 6,000,000,000            |
| - Phải thu ngắn hạn khác (3.2)         | 688,811,601,586          | 654,154,373,762          |
| - Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi : | <b>(19,678,021,662)</b>  | <b>(20,460,056,216)</b>  |
| Cộng                                   | <b>1,608,212,955,052</b> | <b>1,058,834,319,883</b> |

| Phải thu về cho vay                                                |                   |          |          | 31/12/2019               | 01/01/2019             |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|----------|--------------------------|------------------------|
| <b>3.1 ngắn hạn:</b>                                               | Số hợp đồng       | Thời hạn | Lãi suất |                          |                        |
| Cty Cổ phần Dệt May Liên Phương                                    | 254/HĐTD 8/3/2017 | 3 tháng  | 10%/năm  | 5,000,000,000            | 5,000,000,000          |
| Cty Đông An Bình - Cho các cá nhân vay                             | 12/31/2018        | 8%/năm   |          | 1,000,000,000            | 1,000,000,000          |
|                                                                    |                   |          |          | <b>6,000,000,000</b>     | <b>6,000,000,000</b>   |
| <b>3.2 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC</b>                                  |                   |          |          | 31/12/2019               | 01/01/2019             |
| - Các khoản phải thu khác                                          |                   |          |          | <b>676,591,281,459</b>   | <b>637,285,561,721</b> |
| Phải thu về lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia                     |                   |          |          | 58,511,042,575           | 42,592,915,733         |
| Phải thu về tiền lãi TGNH, cho vay                                 |                   |          |          | 51,223,473,668           | 57,516,772,776         |
| Phải thu về tạm cho mượn vốn (*)                                   |                   |          |          | 65,088,197,558           | 62,996,197,558         |
| Phải thu về chi hệ BQL CC Trường Thọ                               |                   |          |          | 4,438,623,780            | 4,438,623,780          |
| Phải thu về chi hệ BQL CC Phước Bình                               |                   |          |          | 2,956,434,323            | 2,856,434,323          |
| Phải thu về chi hệ BQL CC Phước Long                               |                   |          |          | 1,913,334,434            | 1,913,334,434          |
| Phải thu về bảo hiểm xã hội, YT, BHTN...                           |                   |          |          | 333,203,985              | 27,887,876             |
| Thuế và các khoản xử phạt vi phạm hành chính                       |                   |          |          | 1,492,504,012            | 1,492,504,012          |
| Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng                                     |                   |          |          | 3,308,712,671            | 3,321,707,737          |
| Cty TNHH MTV Lũy hạt điều                                          |                   |          |          | 7,673,472,347            | 7,673,472,347          |
| Uỷ thác đầu tư                                                     |                   |          |          | 7,213,000,000            | 7,128,000,000          |
| Phải thu của CB.CNV                                                |                   |          |          | -                        | -                      |
| Phải thu khác                                                      |                   |          |          | 35,972,049,531           | 31,450,342,413         |
| Phải thu hợp tác kinh doanh :                                      |                   |          |          | <b>436,467,232,575</b>   | <b>413,877,368,732</b> |
| + Cty TNHH Thương Mại EPCO - HT KD nông sản (66,7%)                |                   |          |          | 959,811,645              | 2,959,811,645          |
| + Cty DV TONG HOP SG (SAVICO) - Khu nhà ở Bình An (12,5%)          |                   |          |          | 4,706,596,400            | 4,706,596,400          |
| + Cty TOCONTAP - HT ĐT khu nhà ở Tocontap (70%)                    |                   |          |          | 68,005,644,023           | 66,682,273,332         |
| + FDC gop von hop tac kinh doanh                                   |                   |          |          | 28,211,249,000           |                        |
| + Cty TNHH TM DV Đầu tư Quốc tế VN- gop von hop tac kinh doanh     |                   |          |          | 294,288,000,000          | 318,849,249,000        |
| + Cty TNHH CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long - gop von hop tac kinh doanh |                   |          |          | -                        | 20,000,000,000         |
| + Cty TNHH Quản Lý và Phát Triển Nhà Quận 2                        |                   |          |          | -                        | 3,639,250,000          |
| + Cty CP Phát Triển Nhà Daewon - Thủ Đức                           |                   |          |          | 40,295,931,507           | -                      |
| - Tạm ứng                                                          |                   |          |          | <b>12,131,071,631</b>    | <b>15,769,003,699</b>  |
| - Ký cược ký quỹ ngắn hạn                                          |                   |          |          | <b>89,248,496</b>        | <b>1,099,808,342</b>   |
| <b>Cộng</b>                                                        |                   |          |          | <b>688,811,601,586</b>   | <b>654,154,373,762</b> |
| <b>4 HÀNG TỒN KHO</b>                                              |                   |          |          | 31/12/2019               | 01/01/2019             |
| <b>4.1 Hàng tồn kho :</b>                                          |                   |          |          |                          |                        |
| Nguyên liệu, vật liệu                                              |                   |          |          | 54,074,001               | 3,169,418,300          |
| Công cụ, dụng cụ                                                   |                   |          |          | -                        | 5,455,992,755          |
| <b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)</b>                     |                   |          |          | <b>1,035,135,506,105</b> | <b>681,480,583,453</b> |
| Thành phẩm                                                         |                   |          |          | -                        | 72,698,303             |
| Hàng hoá                                                           |                   |          |          | -                        | 153,173,534            |
| Hàng hoá bất động sản                                              |                   |          |          | -                        | 5,503,131,081          |
| <b>Tổng cộng</b>                                                   |                   |          |          | <b>1,035,189,580,106</b> | <b>695,834,997,426</b> |
| <b>4.2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho:</b>                         |                   |          |          | 31/12/2019               | 01/01/2019             |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                                     |                   |          |          | 0                        | 0                      |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                               |                   |          |          | <b>1,035,189,580,106</b> | <b>695,834,997,426</b> |



|                                                                       |                        |                        |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - (*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:                   | 1,025,877,270,639      | 667,322,060,344        |
| Khu nhà ở 6,5 ha P.Bình An, Quận 2                                    | 10,648,114,646         | 21,327,221,127         |
| Khu Tái định cư P.Bình Chiểu 15,7ha, Q.TĐ                             | 116,072,738,319        | 69,719,935,648         |
| Chung cư cao cấp Hiệp Phú, Q.9                                        | 663,995,899            | 663,995,899            |
| Chung cư TDH Phước Bình, Q.9                                          | 10,336,774,397         | 10,336,774,397         |
| Khu nhà ở CDM Nông Sản Thủ Đức                                        | 12,971,884,388         | 12,970,245,985         |
| Khu đất LD 1,7ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ                                | 1,153,498,659          | 1,152,985,467          |
| Khu đất LD 3,3ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ                                | 7,974,758,087          | 7,974,758,087          |
| Khu đô thị DVTM Long Hội                                              | 165,770,324,893        | 7,316,818,062          |
| Khu chung cư 5 tầng Phước Bình, Q.9                                   | 501,484,593            | 501,484,593            |
| Chung cư TDH Trường Thọ, Q. Thủ Đức                                   | 33,778,011,492         | 35,271,036,592         |
| Khu đất 1,3ha Hiệp Bình Chánh, Q.Thủ Đức                              | 795,493,248            | 795,493,248            |
| Khu đất 10ha Hiệp Bình Chánh, Q.Thủ Đức                               | 215,040,000            | 215,040,000            |
| Dự án TDH Tocontap                                                    | -                      | 151,822,019,517        |
| Dự án khu nhà ở Thủ Dầu 1- Bình Dương                                 | 1,020,826,832          | 1,020,826,832          |
| Trung Tâm Thương Mại Phước Long 1.778m2 - Q9                          | 39,335,227,253         | 39,062,499,980         |
| DA 39-41-43 Bến Chương Dương, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1             | -                      | 23,351,465,027         |
| Khu đô thị mới Nam Cần Thơ khu 3 Lô 14A (2019)                        | 17,116,484,073         | -                      |
| Khu đô thị mới Nam Cần Thơ khu 4 Lô 16B (2019)                        | 3,002,629,091          | -                      |
| DA TESCO Bình Dương (2019)                                            | 4,495,010,097          | -                      |
| Dự án Phú Mỹ Bà Rịa Vũng Tàu - Hồ Tràm (6/2019)                       | 69,311,256,227         | -                      |
| Khu phức hợp Centrum Wealth, Quận 9 - Cty TNHH Bách Phú Thịnh         | 512,779,967,840        | 268,279,958,497        |
| Dự án của Cty FDC                                                     | 17,933,750,605         | 15,539,501,386         |
| (*) Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp                | 9,258,235,466          | 14,158,523,109         |
| Xây dựng khu nhà ở Bình Chiểu, Bình An, An Phú                        | 9,258,235,466          | 14,158,523,109         |
|                                                                       | 1,035,135,506,105      | 681,480,583,453        |
|                                                                       | -                      | -                      |
| <b>5 Thuế GTGT được khấu trừ</b>                                      | <b>31/12/2019</b>      | <b>01/01/2019</b>      |
| Thuế GTGT được khấu trừ                                               | 91,589,782,083         | 81,330,715,552         |
|                                                                       | <b>91,589,782,083</b>  | <b>81,330,715,552</b>  |
| <b>6. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC</b>                         | <b>31/12/2019</b>      | <b>01/01/2019</b>      |
| Thuế GTGT                                                             | 64,905,966,063         | 30,848,960,673         |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp                                            | 3,789,763,639          | -                      |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác                                | 1,454,208,746          | -                      |
|                                                                       | <b>70,149,938,448</b>  | <b>30,848,960,673</b>  |
|                                                                       | -                      | -                      |
| <b>7. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN :</b>                                | <b>31/12/2019</b>      | <b>01/01/2019</b>      |
| <b>7.1 Phải thu dài hạn của khách hàng</b>                            | <b>20,000,000</b>      | <b>864,055,889</b>     |
| <b>7.2 Phải thu dài hạn khác</b>                                      | <b>316,200,291,112</b> | <b>361,318,861,727</b> |
| Đầu tư dài hạn (*)                                                    | 304,494,614,852        | 356,820,262,666        |
| Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược                                   | 11,705,676,260         | 4,498,599,061          |
|                                                                       | <b>316,220,291,112</b> | <b>362,182,917,616</b> |
| Cty CP dệt may Liên Phương :GV đầu tư DA Phước Long Sprintown (66,9%) | 47,800,181,715         | 48,785,169,936         |
| Cty CP HT BĐS Thái Bình Dương (PPI): Bến lức Long An (GĐ2) - 65%      | 125,122,162,142        | 125,122,162,142        |
| Cty CP đầu tư và Tạp phẩm SG : GV dự án TDH Tocontap - 70%            | 76,024,962,250         | 78,097,589,368         |

|                                                                                                             |                        |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Cty CP DV TM Sài Gòn (Satraseco) : KD cao ốc Văn Phòng Xanh 219-221 Xô Viết Nghệ Tĩnh Quận Bình Thạnh - 45% | 18,905,825,191         | 18,708,044,068         |
| Cty CP DM Liên Phương : HT Đầu Tư Dự Án 39-41-43 Bến Chương Dương Q.1                                       | -                      | 80,000,000,000         |
| Cty PPI : HT Đầu Tư Dự Án 2756m2 Bến Lức Long An                                                            | 1,020,862,033          | 1,020,862,033          |
| Cty CP QL và KD Chợ Nông Sản Thủ Đức - Hợp đồng HTĐT                                                        | 26,026,500,000         |                        |
| Đầu tư khác (Cty FDC)                                                                                       | 456,130,808            |                        |
| Cty TNHH DV Bảo vệ Hùng Vương - TB GV                                                                       | 936,435,119            | 936,435,119            |
| Hợp đồng uỷ thác đầu tư (TB)                                                                                | 3,000,000,000          | 3,000,000,000          |
| Cty CP BĐS dệt may Liên Phương - ĐAB GV hợp tác                                                             | 1,150,000,000          | 1,150,000,000          |
| Đầu tư khác (Bách Phú Thịnh)                                                                                | 4,051,555,594          |                        |
|                                                                                                             | <b>304,494,614,852</b> | <b>356,820,262,666</b> |
|                                                                                                             | -                      |                        |



**CTY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**

Số 3-5 Pasteur, P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

Báo cáo tài chính hợp nhất

Kỳ kế toán từ 01/01/2019 đến 31/12/2019

**8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                               | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tài sản cố định khác | Cộng              |
|-------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------|
| <b>NGUYỄN GIÁ</b>             |                        |                   |                                 |                           |                      |                   |
| Số dư đầu năm                 | 295,004,275,589        | 159,376,499,013   | 24,227,040,044                  | 2,652,403,875             | 685,800,000          | 481,946,018,521   |
| Số tăng trong kỳ              | -                      | 120,000,000       | 851,063,636                     | 136,489,092               | 123,545,454          | 1,231,098,182     |
| Tăng khác (*)                 | -                      | 120,000,000       | -                               | -                         | -                    | 120,000,000       |
| Mua sắm trong kỳ              | -                      | -                 | 851,063,636                     | 136,489,092               | 123,545,454          | 1,111,098,182     |
| Số giảm trong kỳ              | 0                      | (555,586,365)     | (1,495,173,636)                 | 0                         | -                    | (2,050,760,001)   |
| - Phân loại lại               | -                      | -                 | -                               | -                         | -                    | 0                 |
| - Thanh lý, nhượng bán        | -                      | (440,131,820)     | (465,010,000)                   | -                         | -                    | (905,141,820)     |
| - Giảm khác                   | -                      | (115,454,545)     | (1,030,163,636)                 | -                         | -                    | (1,145,618,181)   |
| Số dư cuối kỳ                 | 295,004,275,589        | 158,940,912,648   | 23,582,930,044                  | 2,788,892,967             | 809,345,454          | 481,126,356,702   |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                        |                   |                                 |                           |                      |                   |
| Số dư đầu năm                 | (60,399,923,467)       | (85,893,493,162)  | (6,842,979,294)                 | (2,515,822,812)           | (653,411,108)        | (156,305,629,843) |
| Số tăng trong kỳ              | (9,542,318,330)        | (9,173,732,508)   | (4,498,479,007)                 | (90,940,071)              | (34,825,753)         | (23,340,295,669)  |
| - Khấu hao                    | (9,542,318,330)        | (9,173,732,508)   | (4,498,479,007)                 | (90,940,071)              | (34,825,753)         | (23,340,295,669)  |
| - Tăng khác                   | -                      | -                 | -                               | -                         | -                    | -                 |
| Số giảm trong kỳ              | 0                      | (503,631,806)     | (808,397,880)                   | 0                         | 0                    | (1,312,029,686)   |
| - Phân loại lại               | -                      | -                 | -                               | -                         | -                    | -                 |
| - Thanh lý, nhượng bán        | -                      | (503,631,806)     | (465,010,000)                   | -                         | -                    | (968,641,806)     |
| - Giảm khác                   | -                      | -                 | (343,387,880)                   | -                         | -                    | (343,387,880)     |
| Số dư cuối kỳ                 | (69,942,241,797)       | (94,563,593,864)  | (10,533,060,421)                | (2,606,762,883)           | (688,236,861)        | (178,333,895,826) |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                        |                   |                                 |                           |                      |                   |
| Số dư đầu năm                 | 234,604,352,122        | 73,483,005,851    | 17,384,060,750                  | 136,581,063               | 32,388,892           | 325,640,388,678   |
| Số dư cuối kỳ                 | 225,062,033,792        | 64,377,318,784    | 13,049,869,623                  | 182,130,084               | 121,108,593          | 302,792,460,876   |

**8b. TSCĐ thuê tài chính :**

| Khoản mục                                      | Máy móc thiết bị        | Tổng cộng               |
|------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính</b>          |                         |                         |
| <b>Số dư đầu năm</b>                           | <b>76,919,719,342</b>   | <b>76,919,719,342</b>   |
| - Mua trong năm                                | -                       | -                       |
| - Đầu tư XD CB hoàn thành                      |                         | -                       |
| - Tăng khác                                    | -                       | -                       |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư                       |                         | -                       |
| - Thanh lý, nhượng bán                         |                         | -                       |
| - Giảm khác                                    |                         | -                       |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>                           | <b>76,919,719,342</b>   | <b>76,919,719,342</b>   |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>                  |                         |                         |
| <b>Số dư đầu năm</b>                           | <b>(13,372,537,403)</b> | <b>(13,372,537,403)</b> |
| - Khấu hao trong năm                           | (5,083,774,560)         | (5,083,774,560)         |
| - Tăng khác                                    | -                       | -                       |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư                       |                         | -                       |
| - Thanh lý, nhượng bán                         |                         | -                       |
| - Giảm khác                                    |                         | -                       |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>                           | <b>(18,456,311,963)</b> | <b>(18,456,311,963)</b> |
| <b>Giá trị còn lại của TSCĐ Thuê tài chính</b> |                         |                         |
| <b>Số dư đầu năm</b>                           | <b>63,547,181,939</b>   | <b>63,547,181,939</b>   |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>                           | <b>58,463,407,379</b>   | <b>58,463,407,379</b>   |

Tài sản cố định thuê tài chính từ Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có thời hạn thuê 60 tháng.



| 9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH                      |   | Quyền sử dụng đất        | Phần mềm máy tính      | Tổng cộng                |
|-------------------------------------------------|---|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>                               |   |                          |                        |                          |
| Số dư đầu năm                                   |   | 118,325,920,584          | 15,049,364,928         | 133,375,285,512          |
| - Mua sắm mới                                   |   |                          | 65,000,000             | 65,000,000               |
| - Tăng khác                                     | - | -                        | -                      | -                        |
| - Giảm khác (*)                                 |   |                          | -                      | -                        |
| Số dư cuối kỳ                                   |   | 118,325,920,584          | 15,114,364,928         | 133,440,285,512          |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>                   |   |                          |                        |                          |
| Số dư đầu năm                                   |   | (2,259,969,890)          | (14,969,270,223)       | (17,229,240,113)         |
| Trích khấu hao                                  |   | (1,166,748,580)          | (23,429,100)           | (1,190,177,680)          |
| - Tăng khác                                     | - | -                        | -                      | -                        |
| - Giảm khác (*)                                 | - | -                        | -                      | -                        |
| Số dư cuối kỳ                                   |   | (3,426,718,470)          | (14,992,699,323)       | (18,419,417,793)         |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>                          |   |                          |                        |                          |
| Số dư đầu năm                                   |   | 116,065,950,694          | 80,094,705             | 116,146,045,399          |
| Số dư cuối kỳ                                   |   | 114,899,202,114          | 121,665,605            | 115,020,867,719          |
| 10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ                         |   |                          |                        |                          |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>                               |   | Nhà cửa và vật kiến trúc |                        | Cộng                     |
| Số dư đầu năm                                   |   | 102,863,796,583          |                        | 102,863,796,583          |
| - Tăng trong kỳ                                 |   | 37,954,545,455           |                        | 37,954,545,455           |
| - Giảm thanh lý                                 |   | (7,773,744,316)          |                        | (7,773,744,316)          |
| Số cuối kỳ                                      |   | 133,044,597,722          |                        | 133,044,597,722          |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>                   |   |                          |                        |                          |
| Số dư đầu năm                                   |   | (41,553,677,812)         |                        | (41,553,677,812)         |
| Số tăng trong kỳ                                |   | (3,548,374,660)          |                        | (3,548,374,660)          |
| - Trích khấu hao                                |   | (3,548,374,660)          |                        | (3,548,374,660)          |
| - Tăng khác                                     |   | -                        |                        | -                        |
| Số giảm trong kỳ                                |   | 3,964,609,584            |                        | 3,964,609,584            |
| - Thanh lý, nhượng bán                          |   | 3,964,609,584            |                        | 3,964,609,584            |
| Số dư cuối kỳ                                   |   | (41,137,442,888)         |                        | (41,137,442,888)         |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>                          |   |                          |                        |                          |
| Số đầu năm                                      |   | 61,310,118,771           |                        | 61,310,118,771           |
| Cuối kỳ                                         |   | 91,907,154,834           |                        | 91,907,154,834           |
| 11. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN :                   |   |                          | 31/12/2019             | 01/01/2019               |
| (a) Chi phí SX KD dở dang dài hạn (Cty con FDC) |   |                          |                        |                          |
| Dự án khu dân cư cần giờ (*)                    |   |                          | 819,272,012,685        | 800,727,418,264          |
| Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông (**)           |   |                          | 99,824,002,802         | 97,256,402,666           |
| Dự án Chung Cư Phúc Thịnh Đức (***)             |   |                          | -                      | 193,346,062,045          |
| Dự án khác                                      |   |                          | 941,335,181            | 94,371,545               |
|                                                 |   |                          | <b>920,037,350,668</b> | <b>1,091,424,254,520</b> |
|                                                 |   |                          | 0                      | -                        |

(\*) Dự án xây dựng khu dân cư 31,8 ha tại Huyện Cần Giờ, TP. Hồ Chí Minh do Công ty làm chủ đầu tư.

Ngày 28 tháng 2 năm 2002, Công ty ký một Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn để thực hiện dự án này nhưng không thành lập một pháp nhân mới. Tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50%.

Chi phí của dự án này bao gồm chủ yếu là tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và 11 tỷ đồng chi phí lãi vay được vốn hóa.

(\*\*) Dự án xây dựng khu dân cư trên 136,9 ha đất Bình Trưng Đông, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh do Công ty XD & KD Nhà Phú Nhuận làm chủ đầu tư với 14 đơn vị tham gia trong đó có Công ty.

Công ty đã ký kết một hợp đồng với Công ty XD & KD Nhà Phú Nhuận với thỏa thuận như sau:

- Công ty sẽ đóng góp kinh phí để đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính khu dân cư Bình Trưng.

- Sau đó, Công ty sẽ được quyền sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ của dự án thành phần và khai thác diện tích đất tương đương 5 ha.

Chi phí của dự án này bao gồm chủ yếu là tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và kinh phí đóng góp cho Công ty XD & KD Nhà Phú Nhuận.

(\*\*\*) Dự án xây dựng khu chung cư Phúc Thịnh Đức với diện tích 14,68 ha tại khu phố 2, phường Phước Long A, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh do một công ty con làm chủ đầu tư.

Chi phí của dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền là 102.760.000.000 đồng, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất với số tiền là 85.495.006.270 đồng và các chi phí tư vấn thiết kế khác cho dự án.

**(b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Khu nghỉ dưỡng La Sapinette Lăng Cô Resort

Công trình nhà nghỉ Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức

|                                                  | 31/12/2019        | 01/01/2019        |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Khu nghỉ dưỡng La Sapinette Lăng Cô Resort       | -                 | -                 |
| Công trình nhà nghỉ Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức | 94,888,637        | 94,888,637        |
|                                                  | <b>94,888,637</b> | <b>94,888,637</b> |

**12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**12.1 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (1)**

- Công ty CP quản lý và KD Chợ Nông Sản Thủ Đức
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú
- Cty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng
- Cty TNHH TM Vận tải DV Than Ngọc Thành
- Cty TNHH DV Bảo Vệ Tín Đức
- Cty CP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS)
- Cty CP ĐT & Khoáng sản VICO Quảng Trị

|                                               | 31/12/2019             | 01/01/2019             |
|-----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Công ty CP quản lý và KD Chợ Nông Sản Thủ Đức | 41,846,396,052         | 37,302,948,618         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú              | 309,661,500            | 309,661,500            |
| Cty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức          | 149,831,303,164        | 151,562,860,514        |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng          | 26,695,200,000         | 10,954,299,407         |
| Cty TNHH TM Vận tải DV Than Ngọc Thành        | 600,000,000            | 600,000,000            |
| Cty TNHH DV Bảo Vệ Tín Đức                    | 800,000,000            | 800,000,000            |
| Cty CP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS)     | 456,405,762            | 1,316,705,763          |
| Cty CP ĐT & Khoáng sản VICO Quảng Trị         | 101,745,000,000        | -                      |
|                                               | <b>322,283,966,477</b> | <b>202,846,475,802</b> |

**(1) Chi tiết đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh**

| Công ty                                          | Nơi thành lập | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Hoạt động KD chính              |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|------------------|---------------------------------|
| Cty CP QL & KD Chợ Nông Sản Thủ Đức              | TP.HCM        | 49.00%        | 49.00%           | Dịch vụ                         |
| Cty CP Đầu tư Nghĩa Phú                          | TP.HCM        | 20.00%        | 20.00%           | Kinh doanh BĐS                  |
| Cty CP Phát triển nhà Deawon-TĐ                  | TP.HCM        | 40.00%        | 40.00%           | Kinh doanh BĐS                  |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng             | TP.HCM        | 22.49%        | 22.49%           | Đầu tư tài chính                |
| CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TP.HCM               | TP.HCM        | 31.64%        | 31.64%           | Quảng cáo, tư vấn               |
| Cty CP Ngoại Thương & Phát Triển ĐT TP.HCM (FDC) |               | 43.00%        | 43.00%           | Kinh doanh BĐS, dịch vụ         |
| Cty CP ĐT & Khoáng sản VICO Quảng Trị            |               | 24,68%        | 24,68%           | Kinh doanh khai thác khoáng sản |

**12.2 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác :**

Cty Cổ phần dệt may Liên Phương

|                                 | 31/12/2019     | 01/01/2019     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Cty Cổ phần dệt may Liên Phương | 32,279,856,600 | 32,279,856,600 |



|                                                                                |                       |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Cty CP Phát Triển Phong Phú Daewon Thủ Đức                                     | 62,716,515,620        | 62,716,515,620         |
| Cty FDC GV vào Cty Cổ Phần Vinashin                                            | 450,000,000           | 450,000,000            |
| Cty CP Đầu Tư & Khoáng Sản VICO Quảng Trị (đến 30/6/2019 chuyển lên Liên kết)  | -                     | 95,000,000,000         |
| <b>Cộng</b>                                                                    | <b>95,446,372,220</b> | <b>190,446,372,220</b> |
|                                                                                | -                     | -                      |
| <b>13. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC</b>                                                | 31/12/2019            | 01/01/2019             |
| <b>13.1 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC</b>                                                  |                       |                        |
| <b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>                                           |                       |                        |
| CP QL + CP hoa hồng môi giới TDH River View                                    | 22,672,707,319        | 33,483,879,942         |
| Công cụ, dụng cụ                                                               | 295,486,595           | 680,112,025            |
|                                                                                | <b>22,968,193,914</b> | <b>34,163,991,967</b>  |
| <b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>                                            | -                     | -                      |
| Chi phí hoa hồng môi giới Citrine-Tocon tap                                    | -                     | 10,418,584,077         |
| Tiền thuê đất                                                                  | 4,105,974,579         | 4,202,810,500          |
| Công cụ, dụng cụ                                                               | 2,753,955,809         | 1,916,328,737          |
| Chi phí MKT + XD nhà mẫu chờ (BPT)                                             | 28,054,541,474        | 95,640,950             |
| Khác                                                                           | 3,226,191,506         | 6,102,851,341          |
| <b>Cộng</b>                                                                    | <b>38,140,663,368</b> | <b>22,736,215,605</b>  |
|                                                                                | -                     | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC</b>                                             | <b>61,108,857,282</b> | <b>56,900,207,572</b>  |
|                                                                                | -                     | -                      |
| <b>13.2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>                                     | 31/12/2019            | 01/01/2019             |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ | 3,426,297,656         | 2,582,079,131          |
| <b>14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI</b>                                                  | 31/12/2019            | 01/01/2019             |
| Số dư đầu năm                                                                  | 8,928,454,558         | 363,972,839            |
| Số tăng trong năm                                                              | (2,333,148,758)       | 9,602,852,554          |
| Số đã phân bổ vào chi phí trong kỳ (*)                                         | (712,785,602)         | (1,038,370,835)        |
| Số cuối kỳ                                                                     | <b>5,882,520,198</b>  | <b>8,928,454,558</b>   |
| (*) Của Cty Bách Phú Thịnh                                                     | 0                     | -                      |
| <b>15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC</b>                                 | 31/12/2019            | 01/01/2019             |
| Thuế Giá trị gia tăng                                                          | 2,499,587,146         | 1,910,601,104          |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp                                                     | 14,790,219,653        | 6,581,854,761          |
| Thuế Thu nhập cá nhân                                                          | 1,479,021,311         | 880,806,286            |
| Thuế Tài nguyên                                                                | 2,324,000             | 12,759,656             |
|                                                                                | <b>18,771,152,110</b> | <b>9,386,021,807</b>   |
|                                                                                | -                     | -                      |
| <b>16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN</b>                                           | 31/12/2019            | 01/01/2019             |
| CP HT kỹ thuật khu TTDVTM và nhà ở An Phú, Q 2 + Lô H                          | 23,018,190,700        | 12,588,587,731         |
| Lương tháng 13                                                                 | 1,851,307,508         | 2,410,531,726          |
| CP phải trả khác                                                               | 6,715,148,127         | 833,311,724            |
|                                                                                | <b>31,584,646,335</b> | <b>15,832,431,181</b>  |
|                                                                                | -                     | -                      |
| <b>17 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC</b>                                              | 31/12/2019            | 01/01/2019             |
| <b>NGẮN HẠN :</b>                                                              |                       |                        |
| Kinh phí công đoàn                                                             | 550,000,570           | 518,264,189            |
| Bảo hiểm xã hội                                                                | - 2,266,600           | 127,486,905            |
| Phải trả cho các trái chủ                                                      | 6,394,800,000         | 6,394,800,000          |

|                                                        |                        |                        |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                          | 7,928,770,245          | 20,581,645,524         |
| Phải trả lãi hợp tác KD các dự án                      | 2,682,875,524          | 2,682,875,877          |
| Phải trả lãi vay                                       | 9,720,540,978          | 3,420,510,916          |
| Thu hộ tiền bán đất TOCON TAP                          | 143,313,617,061        | 143,313,617,061        |
| Ban quản trị Chung cư TDH Trường Thọ                   | 2,291,721,074          | 2,260,875,349          |
| Ban quản trị Chung cư TDH Phước Bình                   | 1,572,776,643          | 1,957,119,046          |
| Ban quản trị Chung cư TDH Phước Long                   | 1,605,542,952          | 1,582,458,697          |
| Ban quản trị Chung cư TDH Citrine - Tocontap           | 3,874,896,740          | -                      |
| Ban quản trị Chung cư TDH Riverview- lô H              | 3,458,994,037          | -                      |
| Cổ tức ,trái tức phải trả cho cổ đông                  | 1,975,105,723          | 2,041,114,723          |
| Thu hộ khách hàng của dự án Phước Long                 | -                      | 984,988,521            |
| Hợp đồng hợp tác kinh doanh                            | 15,741,697,176         | 8,856,121,503          |
| Đặt cọc của khách hàng mua dự án Bình Trưng Đông (FDC) | 55,723,147,276         | 54,931,147,276         |
| Phải trả tiền tạm mượn                                 | 1,476,086,492          | -                      |
| Chi phí phải trả phải nộp khác                         | 23,766,474,939         | 1,939,382,101          |
|                                                        | <b>282,074,780,830</b> | <b>251,592,407,688</b> |

#### DÀI HẠN :

|                                                                                                                    |                       |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                                                    | 31/12/2019            | 01/01/2019            |
| Nhận ký cược ký quỹ dài hạn                                                                                        | 3,598,534,622         | 4,186,657,580         |
| Phải trả dài hạn khác                                                                                              |                       |                       |
| <i>Nhận góp vốn đầu tư Khu nhà ở 6,5 Bình An</i>                                                                   | 19,519,525,782        | 19,519,525,782        |
| <i>Nhận góp vốn mua cổ phiếu Cty CP Đầu tư Phước Long</i>                                                          | 85,085,000            | 85,085,000            |
| <i>Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 1,7ha Hiệp Bình Phước với Công ty TNHH XD Nhà Vĩnh Lợi</i>            | 135,506,556           | 135,506,556           |
| <i>Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 3,3ha Hiệp Bình Phước với Công ty TNHH XD Văn Lang</i>                | 8,039,260,343         | 8,039,260,343         |
| <i>Nhận góp vốn hợp tác KD khu CN Hoà Lân, TX Thuận An, Bình Dương - Cty TNHH Đầu Tư &amp; Phát Triển Lê Phong</i> | -                     | 165,000,000           |
| <i>Nhận GV LD Hiệp Bình Chánh với Cty CP TMĐT BĐS Dương Trần</i>                                                   | 236,544,000           | 100,000,000           |
| <i>Cty CP Bất Động Sản UNIHOMÉ</i>                                                                                 | 6,622,033,700         | 6,622,033,700         |
|                                                                                                                    | <b>38,236,490,003</b> | <b>38,853,068,961</b> |

#### 18. THUÊ VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN:

##### VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

##### Vay ngắn hạn (\*)

|                    |                 |                 |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| - Vay ngân hàng    | 815,205,406,699 | 558,025,693,674 |
| - Vay tổ chức khác | 757,653,656,699 | 537,623,943,674 |
| - Vay cá nhân      | 30,401,750,000  | 20,401,750,000  |
|                    | 27,150,000,000  |                 |

##### Nợ thuê tài chính

##### Nợ dài hạn hạn đến hạn trả (\*\*)

|  |                          |                        |
|--|--------------------------|------------------------|
|  | 12,359,910,945           | -                      |
|  | 190,611,609,428          | 154,020,397,879        |
|  | <b>1,018,176,927,072</b> | <b>712,046,091,553</b> |

##### (\*) Chi tiết vay ngắn hạn

##### VAY NGÂN HÀNG :

##### Vay ngân hàng của Công ty mẹ

|                                                               |                 |                 |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| - Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đông Sài Gòn <sup>(1)</sup> | 31/12/2019      | 01/01/2019      |
|                                                               | 757,653,656,699 | 537,623,943,674 |
| - NH TMCP VN Thương Tín (Việt Bank) <sup>(2)</sup>            | 612,273,814,408 | 446,413,385,109 |
| - NH TMCP Tiên Phong (TP Bank) <sup>(3)</sup>                 | 25,481,986,368  | 13,647,369,117  |
|                                                               | 181,044,181,100 | 205,648,766,947 |
|                                                               | 135,984,033,440 | 134,035,456,875 |



|                                           |                               |                               |
|-------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| - NH TMCP HD Bank (4)                     | 209,996,000,000               | 93,081,792,170                |
| - NH Việt Com Bank - CN Kỳ Đồng (5)       | 59,767,613,500                |                               |
| <b>Vay ngân hàng của Công ty con</b>      | <b>145,379,842,291</b>        | <b>91,210,558,565</b>         |
| - NH TMCP VN Thương Tín (Việt Bank) (FDC) | 32,200,000,000                | 89,938,070,117                |
| - NH TMCP HD Bank (FDC)                   | 22,949,373,494                | 1,272,488,448                 |
| - NH Việt Com Bank - CN Kỳ Đồng (BPT)     | 90,230,468,797                | -                             |
| <b><u>VAY TỜ CHỨC KHÁC: (7)</u></b>       | <b><u>30,401,750,000</u></b>  | <b><u>20,401,750,000</u></b>  |
| <b>Công ty mẹ:</b>                        |                               |                               |
| - Cty CP PTN Phong Phú Daewon Thủ Đức (6) | 20,401,750,000                | 20,401,750,000                |
| - Cty CP QL & KD Chợ Nông Sản Thủ Đức     | 10,000,000,000                |                               |
| <b><u>VAY CÁ NHÂN (Cty mẹ) (8)</u></b>    | <b><u>27,150,000,000</u></b>  |                               |
|                                           | <b><u>815,205,406,699</u></b> | <b><u>558,025,693,674</u></b> |

**Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn**

**1) Hợp đồng tín dụng 142/18/HĐTDHM/NHCT946-TDH 24/08/2018 - NH CTVN CN Đông Sài Gòn:**

- Hạn mức tín dụng: 35 tỷ ;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 25.481.986.368 đồng.**

**2) Hợp đồng tín dụng 18.08 CHCM.HDDN ngày 22/07/2018- NHTMCP VN Thương Tín (Việt bank):**

- Hạn mức tín dụng: 125.900.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản.
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 125.044.181.100 đồng.**

**Hợp đồng tín dụng 18.84 HCM.HDDN ngày 18/10/2019- NHTMCP VN Thương Tín (Việt bank):**

- Hạn mức tín dụng: 40.000.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh
- Thời hạn cho vay: 4 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản.
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 40.000.000.000 đồng.**

**Hợp đồng tín dụng 19.111- HCM ngày 10/12/2019- NHTMCP VN Thương Tín (Việt bank):**

- Hạn mức tín dụng: 16.000.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh
- Thời hạn cho vay: 6 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản.
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 16.000.000.000 đồng.**

**3) Hợp đồng tín dụng số 256/2017HĐTD 14/11/2017- NH TM CP Tiên Phong(TP Bank):**

- Hạn mức tín dụng: 140.000.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;

- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 10.333.388.865đồng.**

**Hợp đồng tín dụng số 332/2018HĐTD 05/12/2018- NH TM CP Tiên Phong(TP Bank):**

- Hạn mức tín dụng: 140.000.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 133.984.033.440đồng.**

**4) Hợp đồng tín dụng số 12388/18 ngày 21/6/2018 - NH TMCP HD BANK:**

- Hạn mức tín dụng: 120.000.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 9 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 26.415.823.413đồng.**

**Hợp đồng tín dụng số 8386/19MN ngày 17/4/2019 - NH TMCP HD BANK:**

- Hạn mức tín dụng: 60.000.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 40.000.000.000đồng.**

**Hợp đồng tín dụng số 2069/19MN ngày 14/6/2019 - NH TMCP HD BANK:**

- Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 20.000.000.000đồng.**

**Hợp đồng tín dụng số 2289/19MN ngày 06/9/2019 - NH TMCP HD BANK:**

- Hạn mức tín dụng: 120.000.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 63.580.176.587đồng.**

**Hợp đồng tín dụng số 39503/19MN ngày 23/10/2019 - NH TMCP HD BANK:**

- Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 9tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 30.000.000.000đồng.**

**Hợp đồng tín dụng số 39504/19MN ngày 18/10/2019 - NH TMCP HD BANK:**

- Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 9tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.



- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
  - Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 30.000.000.000đồng.
- 5) Hợp đồng tín dụng 0005/KHDN/19MN ngày 17/6/2019 - NH VIET COM BANK- CN KỲ ĐÔNG:**
- Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 đồng;
  - Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
  - Thời hạn cho vay: 12 tháng;
  - Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
  - Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 59.767.613.500đồng.
- 6) Hợp đồng tín dụng số: 01/HĐ - PPDT - TDH ngày 17/12/2015 Cty CP Phát Triển Nhà Phong Phú Daewon - Thuduc**
- Hạn mức tín dụng: 25.000.000.000đồng.
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
  - Thời hạn của hợp đồng: 9 tháng;
  - Lãi suất cho vay: 0% năm;
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
  - Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 20.401.750.000đồng.
- 6) Hợp đồng tín dụng số: 1959/HĐ 09/10/2019 PL07/11/2019 ngày - CTY CP QL & KD Chợ Nông Sản Thủ Đức**
- Hạn mức tín dụng: 10.000.000.000đồng.
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
  - Thời hạn của hợp đồng: 2,5 tháng;
  - Lãi suất cho vay: 9% năm;
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
  - Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 10.000.000.000đồng.
- 7) Hợp đồng vay vốn cá nhân : 1 tháng lãi suất 12% : 27.150.000.000đồng**
- 8) Hợp đồng tín dụng số: CHCM.ĐN ngày 17/07/2018 - VIETBANK (FDC vay)**
- Hạn mức tín dụng: 90.000.000.000đồng.
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
  - Thời hạn của hợp đồng: 6 tháng;
  - Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
  - Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 32.000.000.000đồng.
- Hợp đồng tín dụng số: 22261/19MN/HĐTD 05/07/2018 - HDBANK (FDC vay)**
- Hạn mức tín dụng: 23.000.000.000đồng.
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
  - Thời hạn của hợp đồng: 1 năm;
  - Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
  - Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 2.949.373.494đồng.
- Hợp đồng tín dụng số: 40273/19MN/HĐTD - HDBANK (FDC vay)**

- Hạn mức tín dụng: 20.000.000.000đồng.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 1 năm;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 20.000.000.000đồng.

**Hợp đồng vay Ngân Hàng Việt Com Bank (Cty Bách Phú Thịnh vay)**

- Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000đồng.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 3 năm;
- Lãi suất cho vay: 8,6%/năm
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 90.230.468.797đồng.

**19 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN :**

**Vay dài hạn (\*)**

- Vay ngân hàng
- Vay tổ chức khác
- Nợ thuê tài chính

|  | 31/12/2019             | 01/01/2019             |
|--|------------------------|------------------------|
|  | 223,923,858,278        | 231,432,511,314        |
|  | -                      | -                      |
|  | -                      | 12,359,910,945         |
|  | <b>223,923,858,278</b> | <b>243,792,422,259</b> |
|  | -                      | -                      |

**(\*) Chi tiết vay dài hạn**

**Vay ngân hàng**

**Vay ngân hàng của Công ty mẹ**

NH TMCP VN Thương Tín CN HCM (Viet bank)(1)

NH TM CP Tiên Phong (TP bank) (2)

NH TM CP HD Bank (3)

**Vay ngân hàng của Công ty con FDC**

Vay tổ chức khác

Cty TNHH Cho thuê TC NH TM CP ngoại thương VN - CN TP HCM

|  | 31/12/2019             | 01/01/2019             |
|--|------------------------|------------------------|
|  | 223,923,858,278        | 231,432,511,314        |
|  | 162,500,000,000        | 80,000,000,000         |
|  | 28,113,858,278         | 60,927,511,312         |
|  | 33,310,000,000         | 90,505,000,002         |
|  | -                      | 12,359,910,945         |
|  | -                      | 12,359,910,945         |
|  | <b>223,923,858,278</b> | <b>243,792,422,259</b> |

**Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn**

**(1) Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN14.5.5- 16/12/2014 - NH TM CP VN Thương Tín (Việt bank) :**

- Số tiền ngân hàng cho vay: 50 tỷ đồng;
- Mục đích vay: VLD
- Thời hạn cho vay: 120 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: QSD nhà 3-5 Pasteur ; P.Nguyễn Thái bình; Q.1- TP.HCM
- Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 17.500.000.000 đồng + Số dư nợ dài hạn đến hạn trả là 7.500.000.000 đồng.

**Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN15.105- 31/12/2015 - NH TM CP VN Thương Tín (Việt bank) :**

- Số tiền ngân hàng cho vay: 220tỷ đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 60 tháng;



- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo tài sản
- **Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 0 đồng. Nợ dài hạn đến hạn trả 55.000.000.000 đồng.**

**Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN19.13- 13/09/2019 - NH TM CP VN Thương Tín (Việt bank) :**

- Số tiền ngân hàng cho vay: 145 tỷ đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 36 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo tài sản
- **Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 0 đồng. Nợ dài hạn đến hạn trả 145.000.000.000đồng.**

**(2) Hợp đồng tín dụng số 30/2018/HĐTD 06/02/2018 - NH TM CP Tiên Phong (TP Bank):**

- Hạn mức tín dụng: 80.000.000.000đồng.
- Mục đích vay: Đầu tư chung cư Citine (Tocontap -TDH)
- Thời hạn cho vay: 36 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản;
- Dư nợ gốc vay dài hạn tại thời điểm cuối kỳ là 10.115.370.829đồng, đến hạn trả 40.461.483.308đồng.

**Hợp đồng tín dụng số 02/10-09.15/HĐTDDH/TP- 09/10/2015 - NH TM CP Tiên Phong (TP Bank):**

- Hạn mức tín dụng: 7.000.000.000 đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 84 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 0đồng. Đến hạn trả 1.400.000.000đồng.

**Hợp đồng tín dụng số 177/2018/HĐTDDH/TP- 11/07/2018 - NH TM CP Tiên Phong (TP Bank):**

- Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 36 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 17.998.487.449 đồng. Đến hạn trả 25.751.512.549 đồng.

**(3) Hợp đồng tín dụng số 7920/HĐ THM-PN172 ngày 21/7/2017 - NH TM CP (HD Bank):**

- Hạn mức tín dụng: 90.000.000.000 đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 36 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 0đồng. Đến hạn trả 23.845.000.003đồng.

**Hợp đồng tín dụng số 33221/2018 HĐ ngày 26/ 12/2018 - NH TM CP (HD Bank):**

Hạn mức tín dụng: 40.000.000.000 đồng;

Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;

Thời hạn cho vay: 48 tháng;

Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.

Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản

Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 26.660.000.000đồng. Đến hạn trả : 13.340.000.000đồng.

**Hợp đồng tín dụng số 33222/2018 HĐ ngày 26/ 12/2018 - NH TM CP (HD Bank):**

Hạn mức tín dụng: 40.000.000.000 đồng;

Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;

Thời hạn cho vay: 36 tháng;

Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.

Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản

Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 6.650.000.000đồng. Đến hạn trả 23.313.613.568đồng.

**20 THUẾ THU NHẬP HOÀN LẠI :**

Thuế thu nhập hoãn lại

| 31/12/2019             | 01/01/2019             |
|------------------------|------------------------|
| 156,415,851,512        | 162,021,654,460        |
| <u>156,415,851,512</u> | <u>162,021,654,460</u> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**  
Số 3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1,

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Kỳ kế toán từ 01/01/2019 đến 31/12/2019

**21 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                                   | Vốn đầu tư<br>của CSH | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận<br>chưa phân phối | Cộng vốn<br>chủ sở hữu |
|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------|
| <b>1. Số dư đầu năm</b>           | 816,349,270,000       | 245,984,454,963         | 490,547,912,180          | 165,510,092,265             | 1,718,391,729,408      |
| <b>2. Tăng vốn trong trong kỳ</b> | 122,434,570,000       | (98,940,644,513)        | -                        | 155,838,551,645             | 179,332,477,132        |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ          | -                     | -                       | -                        | 155,838,551,645             | 155,838,551,645        |
| Phát hành cổ phiếu từ<br>thặng dư | 122,434,570,000       | (122,434,570,000)       | -                        | -                           | -                      |
| Trích lập quỹ                     | -                     | -                       | -                        | -                           | -                      |
| Tăng khác                         | -                     | 23,493,925,487          | -                        | -                           | 23,493,925,487         |
| <b>3. Giảm trong kỳ</b>           | -                     | -                       | (23,456,502,937)         | (116,732,637,387)           | (140,189,140,324)      |
| Chia cổ tức 2018                  | -                     | -                       | -                        | (81,634,927,000)            | (81,634,927,000)       |
| Phân phối lợi nhuận               | -                     | -                       | -                        | (12,978,875,931)            | (12,978,875,931)       |
| Giảm khác                         | -                     | -                       | (23,456,502,937)         | (22,118,834,456)            | (45,575,337,393)       |
| <b>4. Số dư cuối năm nay</b>      | 938,783,840,000       | 147,043,810,450         | 467,091,409,243          | 204,616,006,523             | 1,757,535,066,215      |

| b) Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu                                          |         |         | 31/12/2019             | 01/01/2019             |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|------------------------|------------------------|
|                                                                                | Tỷ lệ % | Tỷ lệ % |                        |                        |
| Vốn góp của các cổ đông                                                        | 100     | 100     | 938,783,840,000        | 816,349,270,000        |
|                                                                                |         |         | <b>938,783,840,000</b> | <b>816,349,270,000</b> |
| c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận |         |         | 31/12/2019             | 01/01/2019             |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu                                                      |         |         |                        |                        |
| - Vốn góp đầu năm                                                              |         |         | 816,349,270,000        | 816,349,270,000        |
| - Tăng do phát hành cổ phiếu                                                   |         |         | -                      | -                      |
| - Tăng do phát cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần                                |         |         | 122,434,570,000        | -                      |
| - Vốn góp cuối kỳ                                                              |         |         | 938,783,840,000        | 816,349,270,000        |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia                                                      |         |         |                        |                        |
| - Cổ tức 2017 đã chia 10% / mệnh giá                                           |         |         |                        | 81,634,927,000         |
| - Cổ tức 2018 đã chia 10% / mệnh giá                                           |         |         | 81,634,927,000         |                        |
| d) Cổ phiếu                                                                    |         |         | 31/12/2019             | 01/01/2019             |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                                            |         |         | 93,878,384             | 81,634,927             |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng                                         |         |         | 93,878,384             | 81,634,927             |
| - Cổ phiếu phổ thông                                                           |         |         | 93,878,384             | 81,634,927             |
| Số lượng cổ phiếu quỹ                                                          |         |         | -                      | -                      |
| - Cổ phiếu phổ thông                                                           |         |         | -                      | -                      |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                                                |         |         | 93,878,384             | 81,634,927             |
| - Cổ phiếu phổ thông                                                           |         |         | 93,878,384             | 81,634,927             |
| Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành 10.000 VND/cổ phần                               |         |         |                        |                        |
| 22 VẬT TƯ, HÀNG HÓA NHẬN GIỮ HỘ, NHẬN GIA CÔNG                                 |         |         | 31/12/2019             | 01/01/2019             |
| Tài sản giữ hộ <sup>(1)</sup>                                                  |         |         | 27,043,058,000         | 27,043,058,000         |
|                                                                                |         |         | <b>27,043,058,000</b>  | <b>27,043,058,000</b>  |

(1) 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 4363/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2008 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh v/v 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

| <b>23 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>  | <b>Năm 2019</b>          | <b>Năm 2018</b>          |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu bán hàng bất động sản                        | 456,108,559,931          | 319,958,963,817          |
| Doanh thu bán hàng hoá                                 | 3,554,618,421,363        | 1,781,745,519,539        |
| Doanh thu bán hàng nông sản                            | -                        | -                        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                             | 100,995,507,965          | 237,134,754,402          |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư               | 33,343,850,360           | 28,703,940,246           |
| Doanh thu khác                                         | -                        | 32,636,540,397           |
|                                                        | <b>4,145,066,339,619</b> | <b>2,400,179,718,401</b> |
|                                                        | -                        | -                        |
| <b>24 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU</b>                 | <b>Năm 2019</b>          | <b>Năm 2018</b>          |
| Hàng bán bị trả lại                                    | -                        | 9,000,000                |
| Giảm giá hàng bán                                      | -                        | 105,690,248              |
|                                                        | -                        | <b>114,690,248</b>       |
| <b>25 DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ</b> | <b>Năm 2019</b>          | <b>Năm 2018</b>          |
| Doanh thu thuần về bán hàng bất động sản               | 456,108,559,931          | 319,958,963,817          |
| Doanh thu thuần bán hàng hoá                           | 3,554,618,421,363        | 1,781,630,829,291        |
| Doanh thu thuần bán hàng nông sản                      | -                        | -                        |
| Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ                    | 100,995,507,965          | 237,134,754,402          |
| DT thuần về kinh doanh bất động sản đầu tư             | 33,343,850,360           | 28,703,940,246           |
| Doanh thu khác                                         | -                        | 32,636,540,397           |
|                                                        | <b>4,145,066,339,619</b> | <b>2,400,065,028,153</b> |
|                                                        | -                        | -                        |
| <b>26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>                             | <b>Năm 2019</b>          | <b>Năm 2018</b>          |
| Giá vốn bán hàng bất động sản                          | 390,534,927,980          | 223,784,572,698          |
| Giá vốn bán hàng hoá                                   | 3,509,517,275,456        | 1,753,640,164,261        |
| Giá vốn bán hàng hoá nông sản                          | -                        | 189,119,746              |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ                               | 79,803,946,037           | 193,506,705,194          |
| Giá vốn của kinh doanh bất động sản đầu tư             | 9,991,004,551            | 10,454,095,898           |
| Giá vốn khác                                           | -                        | 28,647,479,910           |
|                                                        | <b>3,989,847,154,024</b> | <b>2,210,222,137,707</b> |
|                                                        | -                        | -                        |
| <b>27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                | <b>Năm 2019</b>          | <b>Năm 2018</b>          |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn...                       | 13,950,500,469           | 13,389,908,686           |
| Lãi liên doanh                                         | 10,197,081,062           | -                        |

|                                                        |                        |                       |
|--------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                            | 1,183,993,800          | 13,878,971,988        |
| Lãi (lỗ) thanh lý từ các khoản đầu tư (*)              | 219,737,774,506        | 37,800,400,713        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá                                  | 3,688,432,669          | 2,915,956,249         |
| Lãi kinh doanh chứng khoán                             |                        | 14,000,000,000        |
|                                                        | <b>248,757,782,506</b> | <b>81,985,237,636</b> |
|                                                        | -                      | -                     |
| <b>28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>                            | <b>Năm 2019</b>        | <b>Năm 2018</b>       |
| Chi phí lãi vay                                        | 80,924,183,891         | 59,219,923,092        |
| (Hoàn nhập) dự phòng đầu tư chứng khoán                | 2,532,560,805          | 2,271,979,750         |
| Lỗ thanh lý các khoản đầu tư                           | -                      | 24,262,804,942        |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá                                   | 955,294,267            | -                     |
| Chi phí khác                                           | 1,575,689,911          | 1,008,442,960         |
|                                                        | <b>85,987,728,874</b>  | <b>86,763,150,744</b> |
|                                                        | -                      | -                     |
| <b>29 THU NHẬP KHÁC</b>                                | <b>Năm 2019</b>        | <b>Năm 2018</b>       |
| Thu nhập từ thanh lý tài sản, CCDC                     | 349,822,341            | 909,804,736           |
| Phạt do vi phạm hợp đồng                               | 6,853,607,519          | 4,774,406,796         |
| Thu nhập khác                                          | 1,900,796,734          | 717,240,172           |
|                                                        |                        | 52,510,829,005        |
|                                                        | <b>9,104,226,594</b>   | <b>58,912,280,709</b> |
|                                                        | -                      | -                     |
| <b>30 CHI PHÍ KHÁC</b>                                 | <b>Năm 2019</b>        | <b>Năm 2018</b>       |
| Chi phí thanh lý tài sản, CCDC                         | 17,276,894             | -                     |
| Phạt vi phạm hợp đồng                                  | 1,066,749,802          | 514,503,778           |
| Chi phí khác                                           | 4,287,141,875          | 3,766,341,424         |
|                                                        | <b>5,371,168,571</b>   | <b>4,280,845,202</b>  |
|                                                        | -                      | -                     |
| <b>31 PHẦN LÃI (LỖ) TRONG CTY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT</b> | <b>Năm 2019</b>        |                       |
| Cty CP QL & KD Chợ Nông sản Thủ Đức                    | 15,817,596,052         |                       |
| Công ty Cổ phần Phát triển nhà Deawon - Thủ Đức        | 14,308,333,501         |                       |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng                   | 1,106,867,361          |                       |
|                                                        | <b>31,232,796,914</b>  |                       |
|                                                        | -                      | -                     |
| <b>32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP</b>                   | <b>Năm 2019</b>        | <b>Năm 2018</b>       |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ             | 25,509,063,837         | 17,117,206,997        |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Cty con            | 3,619,790,523          | 4,130,274,849         |
|                                                        | <b>29,128,854,360</b>  | <b>21,247,481,846</b> |



**33 LỢI NHUẬN SAU THUẾ CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ**

Năm 2019

|                                             |                       |
|---------------------------------------------|-----------------------|
| Cty TNHH Bách Phú Thịnh                     | 1,383,571,439         |
| Cty TNHH DV Tam Bình Thủ Đức                | 81,595,167            |
| Cty Cổ Phần Ngoại Thương & PT Đầu Tư TP.HCM | 37,600,184,387        |
|                                             | <b>39,065,350,993</b> |

**34 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

-

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau :

|                                                                 | Năm 2019        | Năm 2018        |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Tổng lợi nhuận sau thuế của cổ đông Cty mẹ                      | 155,838,551,645 | 115,424,589,368 |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 155,838,551,645 | 115,424,589,368 |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ                  | 93,878,384      | 81,634,927      |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                                 | <b>1,660</b>    | <b>1,414</b>    |

**35 THÔNG TIN KHÁC****1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết**

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa được ghi nhận.

**2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:**

Không phát sinh bất kỳ sự kiện nào có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty

**3. Thông tin hoạt động liên tục**

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể qui mô hoạt động của mình

Quyết định số 4530/QĐ-UB ngày 05 tháng 11 năm 2002 của Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh về việc giao đất cho Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức để đầu tư xây dựng chợ đầu mối phía Đông thành phố và hạ tầng khu nhà ở phố chợ tại phường Tam Bình, quận Thủ Đức. Theo đó, Công ty đang thực hiện quản lý và khai thác nhà lồng chợ A, nhà lồng chợ B, nhà lồng chợ C và các công trình phụ trợ khác, các tài sản này sẽ được bàn giao lại sau khi hết hạn hợp đồng thuê ký với tiểu thương kinh doanh tại chợ vào ngày 03/07/2053.

**BÁO CÁO BỘ PHẬN : in trang sau**

Lập ngày 30 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

**36 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN :**

**Các giao dịch liên quan với các bên như sau :**

| Tên công ty / Mỗi quan hệ                                                | Giá trị giao dịch          |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Cty CP QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty liên kết</b>           |                            |
| Thuê văn phòng                                                           | 950,165,730                |
| Dịch vụ                                                                  | 130,909,092                |
| Mua rượu                                                                 | 44,485,000                 |
| Cổ tức 2018 (đợt cuối)                                                   | 646,800,000                |
| Cổ tức 2019                                                              | 7,252,000,000              |
| Góp vốn hợp đồng hợp tác KD                                              | 26,026,500,000             |
| TDH tạm mượn tiền                                                        | 13,500,000,000             |
| TDH trả tiền tạm mượn                                                    | 6,500,000,000              |
| TDH CN VP CDM                                                            | 17,963,636,364             |
| Cty Đông An Bình thuê MB                                                 | 327,272,727                |
| Cty Đông An Bình - Cung cấp nước uống                                    | 76,630,000                 |
| DV thu gom rác Cty Đông An Bình                                          | 3,272,727                  |
| Cty Tam Bình thuê mặt bằng                                               | 463,636,364                |
| Cty Tam Bình thuê văn phòng                                              | 26,642,400                 |
| Cty Tam Bình cung cấp DV vệ sinh toà nhà                                 | 324,545,454                |
| Cty Tam Bình sd điện                                                     | 362,279,443                |
| Cty Tam Bình trả tiền tạm mượn vốn                                       | 800,000,000                |
| <b>Cty TNHH DV Tam Bình Thủ Đức - Cty con</b>                            |                            |
| Thuê văn phòng                                                           | 79,927,200                 |
| Dịch vụ quản lý chung cư                                                 | 245,792,250                |
| Vận hành toà nhà VP CDM                                                  | 572,727,272                |
| Thuê đặt bảng quảng cáo                                                  | 33,750,000                 |
| Chia lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư                                   | 1,035,425,000              |
| <b>Cty TNHH Nước Đá tinh Khiết Đông An Bình - Cty con</b>                |                            |
| Mua hàng (TB)                                                            | 6,381,818                  |
| Mua hàng                                                                 | 5,086,364                  |
| <b>Cty CP Thuduchouse Wood TRADING - Cty con</b>                         |                            |
| Thuê văn phòng...                                                        | 24,545,454                 |
| BH Linh kiện điện tử                                                     | 2,865,187,625,000          |
| <b>Cty TNHH Bách Phú Thịnh - Cty con</b>                                 | -                          |
| TDH nhận góp vốn HTKD                                                    | 60,000,000,000             |
| <b>Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:</b> | <b>Phải thu (phải trả)</b> |
| <b>Tên công ty / Mỗi qí Giao dịch</b>                                    |                            |
| <b>Cty CP QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty liên kết</b>           |                            |
| Cho thuê Kiosque, ô vĩa                                                  | 233,360,040                |
| Ký quỹ thuê văn phòng                                                    | (97,433,420)               |



|                                                                           |                  |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|
| DV vệ sinh...                                                             | (36,000,000)     |
| Lợi nhuận 2017                                                            | 17,578,080,985   |
| Cổ tức 2018                                                               | 14,504,000,000   |
| Cổ tức 2019                                                               | 7,252,000,000    |
| TDH phải thu- mượn vốn                                                    | 3,500,000,000    |
| TDH phải thu tiền CN VP CDM                                               | 16,650,000,000   |
| <b>Cty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình - Cty con</b>                 |                  |
| TDH mượn vốn                                                              | (548,747,500)    |
| <b>Cty TNHH Dịch Vụ Tam Bình</b>                                          |                  |
| Nhận ký quỹ thuê văn phòng                                                | (13,700,000)     |
| Tạm mượn vốn TDH                                                          | 3,000,000,000    |
| TDH góp vốn hợp tác KD                                                    | 7,213,000,000    |
| TDH phải thu lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư                            | 1,035,425,000    |
| <b>Cty TNHH Bách Phú Thịnh - Cty con</b>                                  |                  |
| TDH phải trả tiền nhận góp vốn                                            | (60,000,000,000) |
| <b>Cty CP Ngoại Thương &amp; Phát Triển Đầu Tư TP.HCM (FDC) - Cty con</b> |                  |
| Tiền mượn vốn                                                             | (4,500,000,000)  |
| Thiên ý vay tiền TDH                                                      | 22,000,000,000   |
| Lãi vay                                                                   | 773,649,315      |

**37 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

|                                                    | Địa ốc + DV       | Dịch vụ         | Bán Hàng - DV     | Tổng cộng         |
|----------------------------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| 1. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ | 3,425,554,388,556 | 7,452,471,142   | 3,585,428,192,593 | 7,018,435,052,291 |
| 2. DTT từ bán hàng cho các bộ phận khác            |                   | 1,394,894,450   | 2,871,973,818,223 | 2,873,368,712,673 |
| 3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         | 127,666,757,439   | 317,330,981     | 92,301,934,575    | 220,286,022,995   |
| 4. Tổng chi phí mua tài sản cố định                | 1,111,098,182     | -               | 120,000,000       | 1,231,098,182     |
| 5. Tổng tài sản                                    | 1,797,365,698,854 | 18,654,324,803  | 2,594,629,619,808 | 5,345,451,386,686 |
| Tài sản bộ phận                                    | 1,797,365,698,854 | 18,654,324,803  | 2,594,629,619,808 | 4,410,649,643,465 |
| Tài sản không phân bổ                              | -                 | -               | -                 | 934,801,743,221   |
| 6. Tổng nợ phải trả                                | 1,476,746,539,449 | 352,097,701,468 | 535,610,617,512   | 2,763,647,641,116 |
| Nợ phải trả của các bộ phận                        | 1,476,746,539,449 | 352,097,701,468 | 535,610,617,512   | 2,364,454,858,429 |
| Nợ phải trả không phân bổ                          | -                 | -               | -                 | 399,192,782,687   |

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

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