

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 56

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất là lần thứ 20 vào ngày 12 tháng 7 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch	
Ông Trần Quang Nghị	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên	
Ông Lê Thanh Liêm	Thành viên	
Ông Trần Bảo Toàn	Thành viên	từ nhiệm ngày 19 tháng 6 năm 2017

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Quang Như	Phó Tổng Giám đốc	
	Thường trực	
Bà Phạm Thị Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Khắc Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 9 tháng 10 năm 2017

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2018

Số tham chiếu: 61121099/19406723-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn"), được lập ngày 22 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 56, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 22 tháng 3 năm 2017.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




Hàng Nhật Quang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1772-2018-004-1



Đình Minh Tuấn
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3203-2015-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.565.797.595.455	1.395.358.629.522
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	95.960.508.174	172.086.700.765
111	1. Tiền		65.770.480.305	156.384.448.876
112	2. Các khoản tương đương tiền		30.190.027.869	15.702.251.889
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		29.819.393.900	59.966.863.400
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	54.837.220.507	86.705.020.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.2	(30.517.826.607)	(30.738.157.107)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.3	5.500.000.000	4.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		972.607.385.879	690.574.472.430
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	321.089.305.748	181.767.392.754
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	49.539.180.495	11.688.217.897
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.3	330.908.804.934	311.468.747.992
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6.4	277.131.999.589	187.771.260.784
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.2, 6.4	(6.061.904.887)	(2.121.146.997)
140	IV. Hàng tồn kho	7	401.836.964.349	471.146.542.949
141	1. Hàng tồn kho		401.836.964.349	471.146.542.949
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		65.573.343.153	1.584.049.978
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	561.498.586	648.316.632
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		60.101.532.996	919.898.572
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		4.910.311.571	15.834.774

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.307.518.113.716	1.405.266.005.603
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		324.212.478.328	482.199.872.784
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	677.762.000	2.983.626.267
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	6.3	14.900.000.000	14.900.000.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	6.4	308.634.716.328	464.316.246.517
220	II. Tài sản cố định		94.115.217.110	83.503.497.008
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	30.530.584.413	19.784.313.807
222	Nguyên giá		60.721.878.765	47.139.640.767
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(30.191.294.352)	(27.355.326.960)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	63.584.632.697	63.719.183.201
228	Nguyên giá		77.986.953.241	77.986.953.241
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(14.402.320.544)	(14.267.770.040)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	61.307.660.520	64.589.640.744
231	1. Nguyên giá		76.862.428.986	76.862.428.986
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(15.554.768.466)	(12.272.788.242)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		6.115.689.142	6.115.689.142
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	6.115.689.142	6.115.689.142
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	12	800.157.807.721	753.055.225.816
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh		694.122.425.301	649.526.156.996
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		106.275.372.220	103.769.058.620
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(239.989.800)	(239.989.800)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		21.609.260.895	15.802.080.109
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	21.245.288.056	15.396.510.374
269	2. Lợi thế thương mại	14	363.972.839	405.569.735
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.873.315.709.171	2.800.624.635.125

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.037.966.982.714	1.029.674.292.954
310	I. Nợ ngắn hạn		814.639.151.419	727.721.968.300
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	99.565.454.611	111.651.116.290
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	74.508.015.442	27.330.912.612
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	6.875.438.134	13.655.876.123
314	4. Phải trả người lao động		15.383.558.676	14.413.250.375
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	12.878.880.906	16.986.044.695
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		184.625.000	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	154.522.242.075	222.385.888.755
320	8. Vay ngắn hạn	20	432.820.869.466	312.711.523.546
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		17.900.067.109	8.587.355.904
330	II. Nợ dài hạn		223.327.831.295	301.952.324.654
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn		-	3.538.080.000
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	36.316.511.930	35.584.957.930
338	3. Vay dài hạn	20	182.662.160.189	257.747.489.037
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	27.3	3.479.056.884	4.210.741.645
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		870.102.292	871.056.042
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.835.348.726.457	1.770.950.342.171
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.835.348.726.457	1.770.950.342.171
411	1. Vốn cổ phần	21.1	816.349.270.000	709.883.810.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		816.349.270.000	709.883.810.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	245.984.454.963	352.449.914.963
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	487.791.240.058	484.239.185.063
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	153.146.444.465	119.891.416.582
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		22.146.247.084	17.115.101.828
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		131.000.197.381	102.776.314.754
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		132.077.316.971	104.486.015.563
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.873.315.709.171	2.800.624.635.125

Lê Ngọc Châu
Người lập

Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	1.842.578.062.545	1.061.089.508.146
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	2.560.003.796	793.969.656
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	1.840.018.058.749	1.060.295.538.490
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	1.601.292.542.337	848.682.398.202
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		238.725.516.412	211.613.140.288
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	66.344.051.209	81.301.391.092
22	7. Chi phí tài chính	24	54.153.810.264	62.784.917.915
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		54.374.140.764	56.389.081.493
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	12.1	9.532.703.424	121.733.801
25	9. Chi phí bán hàng		3.934.813.166	7.162.008.990
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	110.219.465.211	88.904.402.653
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		146.294.182.404	134.184.935.623
31	12. Thu nhập khác	26	16.463.606.785	4.603.202.150
32	13. Chi phí khác	26	1.670.787.951	2.967.532.126
40	14. Lợi nhuận khác	26	14.792.818.834	1.635.670.024
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		161.087.001.238	135.820.605.647
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	31.133.351.462	25.711.988.415
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	27.3	731.684.761	(1.815.047.421)
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		130.685.334.537	108.293.569.811
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		131.000.197.381	108.276.314.754
62	20. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(314.862.844)	17.255.057
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.5	1.444	1.121
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	21.5	1.444	1.121

Lê Ngọc Châu
Người lập

Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		161.087.001.238	135.820.605.647
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	8, 9, 10, 14	8.824.091.741	10.233.359.468
03	Dự phòng		3.719.473.640	6.394.186.422
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(76.090.178.455)	(74.990.674.720)
06	Chi phí lãi vay	24	54.374.140.764	56.389.081.493
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		151.914.528.928	133.846.558.310
09	Tăng các khoản phải thu		(160.921.542.338)	(99.765.478.528)
10	Giảm hàng tồn kho		69.309.578.600	140.740.790.839
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(43.341.070.517)	76.335.824.117
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(5.761.959.636)	8.019.316.776
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		31.867.800.000	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(53.970.610.239)	(56.626.785.413)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(33.507.211.476)	(27.632.933.058)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	1.682.603.545
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(13.887.984.798)	(18.410.882.505)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(58.298.471.476)	158.189.014.083
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(19.692.571.187)	(5.800.607.165)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		3.799.853.111	31.818.182
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(54.829.711.113)	(317.694.142.556)
24	Tiền thu hồi từ cho vay		33.889.654.171	318.559.717.237
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(38.506.313.600)	(434.353.515.970)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		936.435.119	101.727.061.487
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		54.637.169.560	25.231.486.422
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(19.765.483.939)	(312.298.182.363)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		27.930.000.000	246.759.560.265
33	Tiền thu từ đi vay	20	534.006.799.518	233.847.095.498
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	20	(488.982.782.446)	(407.697.631.797)
36	Cổ tức đã trả cho các cổ đông		(71.016.254.248)	(51.847.407.499)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.937.762.824	21.061.616.467
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(76.126.192.591)	(133.047.551.813)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		172.086.700.765	305.134.252.578
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	95.960.508.174	172.086.700.765


Lê Ngọc Châu
Người lập


Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng




Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 3 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("Giấy CNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các Giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") gần nhất là lần thứ 20 vào ngày 12 tháng 7 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

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

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

Số lượng công nhân viên của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 768 (31 tháng 12 năm 2016: 707).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có bảy công ty con như trình bày sau đây. Báo cáo tài chính của các công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn:

Công ty TNHH Bách Phú Thịnh ("BPT")

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn sở hữu 51% vốn chủ sở hữu của BPT.

Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức ("CTD")

CTD hiện là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4104000050 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 1 năm 2003 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. CTD có trụ sở chính tại Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức, Số 141 Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của CTD là quản lý và kinh doanh chợ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của CTD.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn sở hữu 100% vốn thực góp của các chủ sở hữu của DAB.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn sở hữu 100% vốn thực góp của các chủ sở hữu của TBTD.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn sở hữu 100% vốn thực góp của các chủ sở hữu của HTD.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn sở hữu 100% vốn thực góp của các chủ sở hữu của TDW.

Công ty Cổ phần Lộc Phú Nhân ("LPN")

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn sở hữu 100% vốn thực góp của các chủ sở hữu của LPN.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty ("công ty mẹ") và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và các chi phí chung phân bổ dựa trên diện tích tương ứng của bất động sản bán đi.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

Nhà cửa	25 năm
---------	--------

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

3.9 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

3.10 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.11 *Chi phí trả trước*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động. Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

3.13 *Lợi thế thương mại*

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

3.14 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.16 Các khoản dự phòng

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

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

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 *Cổ phiếu quỹ*

Các công cụ vốn chủ sở hữu khi Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận lãi hoặc lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.19 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.20 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

3.21 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.22 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch hoặc các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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 khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.23 Thông tin theo bộ phận

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

3.24 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.014.127.602	1.639.138.643
Tiền gửi ngân hàng	64.756.352.703	154.745.310.233
Các khoản tương đương tiền (*)	30.190.027.869	15.702.251.889
TỔNG CỘNG	95.960.508.174	172.086.700.765

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	
Cổ phiếu niêm yết	43.137.220.507	43.137.220.507
Cổ phiếu chưa niêm yết	11.700.000.000	43.567.800.000
TỔNG CỘNG	54.837.220.507	86.705.020.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(30.517.826.607)	(30.738.157.107)
GIÁ TRỊ THUẦN	24.319.393.900	55.966.863.400

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
		VND		VND
Cổ phiếu niêm yết:				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.400.000	24.278.390.555	2.400.000	24.278.390.555
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	10.227.309.952	156.942	10.227.309.952
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	109.350	8.593.500.000	109.350	8.593.500.000
Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín	5.964	38.020.000	5.964	38.020.000
TỔNG CỘNG		43.137.220.507		43.137.220.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(30.517.826.607)		(30.738.157.107)
GIÁ TRỊ THUẦN		12.619.393.900		12.399.063.400
Cổ phiếu chưa niêm yết:				
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	306.000	4.500.000.000	306.000	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phát triển Nhà Thành phố	320.000	3.200.000.000	320.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Ngôi nhà Huế	200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	-	-	4.166.218	31.867.800.000
TỔNG CỘNG		11.700.000.000		43.567.800.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

5.2 Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

Chi tiết tăng giảm dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh như sau:

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(30.738.157.107)	(24.583.960.485)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	(6.154.196.622)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	220.330.500	-
Số cuối năm	<u>(30.517.826.607)</u>	<u>(30.738.157.107)</u>

Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cổ phiếu niêm yết như sau :

Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Giá trị thị trường VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng giảm giá VND
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.400.000	5.088.000.000	24.278.390.555	(19.190.390.555)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	3.994.173.900	10.227.309.952	(6.233.136.052)
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	109.350	3.499.200.000	8.593.500.000	<u>(5.094.300.000)</u>
TỔNG CỘNG				<u>(30.517.826.607)</u>

5.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn trên ba tháng với giá trị 5.500.000.000 VND và hưởng lãi suất có thể áp dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU

6.1 Phải thu của khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Quốc tế Việt Nam	107.932.796.000	74.788.672.500
Công ty Cổ phần Bất động sản Seaholdings	47.091.464.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Dương Trần	35.593.333.333	24.000.000.000
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	332.119.966	2.026.287.566
Các khoản phải thu khách hàng khác	130.139.592.449	80.952.432.688
	<u>321.089.305.748</u>	<u>181.767.392.754</u>
Dài hạn		
Các khoản phải thu khách hàng khác	677.762.000	2.983.626.267
TỔNG CỘNG	<u>321.767.067.748</u>	<u>184.751.019.021</u>

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Thương mại Bình Thạnh	23.283.876.525	-
Công ty TNHH Tạp phẩm Sài Gòn	6.580.000.000	-
Trả trước cho người bán khác	19.675.303.970	11.688.217.897
TỔNG CỘNG	<u>49.539.180.495</u>	<u>11.688.217.897</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(706.426.000)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>48.832.754.495</u>	<u>11.688.217.897</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(706.426.000)	-
Số cuối năm	<u>(706.426.000)</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.3 Phải thu về cho vay

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Cho các cá nhân vay (*)	318.287.942.763	296.387.942.763
Cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 28)	12.000.000.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kỹ thuật Xây dựng Sài Gòn	-	7.459.943.058
Các khoản cho vay khác	620.862.171	620.862.171
	<u>330.908.804.934</u>	<u>311.468.747.992</u>
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Thông Đức	14.900.000.000	14.900.000.000
TỔNG CỘNG	<u>345.808.804.934</u>	<u>326.368.747.992</u>

(*) Chi tiết các khoản cho các cá nhân vay được trình bày như sau:

Bên nhận vay	Số cuối năm	Kỳ hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND	tháng	%/ năm	
Cá nhân 1	60.216.000.000	11 - 12	8 - 8,5	Tín chấp
Cá nhân 2	44.216.000.000	11	8	Tín chấp
Cá nhân 3	35.223.962.763	11	8	Tín chấp
Cá nhân 4	35.216.000.000	11	8	Tín chấp
Cá nhân 5	35.215.980.000	11	8	Tín chấp
Cá nhân 6	34.100.000.000	11	8	Tín chấp
Cá nhân 7	34.100.000.000	11	8	Tín chấp
Cá nhân 8	34.000.000.000	11	8	Tín chấp
Cá nhân 9	6.000.000.000	11	8	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>318.287.942.763</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.4 Các khoản phải thu khác

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	87.035.361.953	20.583.136.265
Phải thu từ việc cho mượn vốn	74.401.750.000	45.401.750.000
Lãi cho vay	60.758.517.485	33.913.897.368
Tạm ứng cho nhân viên	14.715.294.590	8.795.732.067
Phải thu về chi hệ Chi phí Ban quản lý chung cư Trường Thọ	4.438.623.780	4.395.639.379
Về sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	3.352.370.079	3.194.033.043
Phải thu về chi hệ Chi phí ban quản lý chung cư Phước Bình	2.856.434.323	3.024.609.837
Phải thu cổ tức, doanh thu lợi nhuận được chia	1.519.732.543	44.757.183.233
Phải thu khác	28.053.914.836	23.705.279.592
	<u>277.131.999.589</u>	<u>187.771.260.784</u>
Dài hạn		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	304.629.716.328	460.311.246.517
Ký quỹ dài hạn	4.000.000.000	4.000.000.000
Phải thu khác	5.000.000	5.000.000
	<u>308.634.716.328</u>	<u>464.316.246.517</u>
TỔNG CỘNG	585.766.715.917	652.087.507.301
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.355.478.887)	(2.121.146.997)
GIÁ TRỊ THUẦN	580.411.237.030	649.966.360.304
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	80.462.534.020	252.824.255.961
Phải thu các bên khác	499.948.703.010	397.142.104.343

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(2.121.146.997)	(2.121.146.997)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(3.234.331.890)	-
Số cuối năm	<u>(5.355.478.887)</u>	<u>(2.121.146.997)</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.4. Các khoản phải thu khác (tiếp theo)

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

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/sản phẩm	Số cuối năm	Số đầu năm
VND				
Ngân hàng				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tập phẩm Sài Gòn	Dự án nhà ở Tocontap	70%	76.068.953.908	-
Công ty TNHH Thương mại Epco	Hợp tác kinh doanh nông sản	66,7%	6.259.811.645	6.259.811.645
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Hợp tác kinh doanh dự án khu nhà ở Bình An	12,5%	4.706.596.400	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Hợp tác kinh doanh nguyên liệu, phụ kiện ngành dệt may	80%	-	8.500.000.000
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước	Hợp tác kinh doanh phân bón	80%	-	5.823.324.620
			87.035.361.953	20.583.136.265
Dãi hạn				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	Hợp tác đầu tư kinh doanh dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại Thị xã Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	65%	124.231.971.856	107.438.931.199
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tập phẩm Sài Gòn	Dự án nhà ở TDH Tocontap	70%	76.088.692.250	32.847.021.228
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long)	Hợp tác đầu tư vào dự án kinh doanh Khu nhà ở và Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận 9	66,9%	68.520.177.131	235.163.701.134
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Hợp tác đầu tư kinh doanh Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 - 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh	45%	19.112.625.091	19.345.342.956
Công ty Cổ phần Bất động sản Dệt may Liên Phương	Hợp tác đầu tư vào các lĩnh vực mà Công ty Cổ phần Bất động sản Dệt may Liên Phương đang đầu tư	69,2%	10.676.250.000	10.246.250.000
Công ty TNHH Kim Sơn	Hợp tác trồng trọt và tiêu thụ sản phẩm được làm ra từ cây bắp	50%	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	Hợp tác đầu tư kinh doanh dự án đầu tư xây dựng trường Trung học Tư thục Tiến Thịnh với diện tích 0,6 ha tại Đường Nguyễn Thị Thập, Quận 7	60%	-	48.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Việt Thái Sơn	Hợp tác đầu tư xây dựng, khai thác kinh doanh dự án Khu nhà ở tại khu đất 4 ha thuộc Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức	75%	-	1.270.000.000
TỔNG CỘNG			304.629.716.328	460.311.246.517
			391.665.078.281	480.894.382.782

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. HÀNG TỒN KHO

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	396.277.068.400	461.963.243.556
Hàng hóa bất động sản	5.503.131.081	5.503.131.081
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	35.249.079	23.347.523
Hàng hóa	21.515.789	3.656.820.789
TỔNG CỘNG	401.836.964.349	471.146.542.949

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

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án		
Dự án khu phức hợp Centrum Wealth, Quận 9	222.722.837.109	210.297.915.184
Chung cư TDH Trường Thọ, Quận Thủ Đức	38.548.508.541	39.101.417.434
Khu tái định cư 15,7 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	35.536.808.663	4.173.929.157
Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội	21.552.105.755	9.355.267.077
Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, Quận 2	21.427.637.318	21.090.565.757
Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9	15.784.020.398	33.412.568.407
Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức, Quận Thủ Đức	12.936.929.305	12.779.643.560
Khu đất liên doanh 3,3 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	7.974.758.087	7.974.758.087
Dự án TDH Tocontap	2.776.346.363	1.239.999.999
Khu đất liên doanh 1,8 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	1.152.472.275	3.303.200.201
Dự án khu nhà ở Thủ Dầu 1 – Bình Dương	1.020.826.832	-
Khu đất 1,3 ha Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức	795.493.248	795.493.248
Chung cư cao cấp Hiệp Phú, Quận 9	663.995.899	663.995.899
Chung cư 5 tầng Phước Bình, Quận 9	502.662.593	502.662.593
Khu nhà ở 4 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	-	101.693.297.839
S-Home Phước Long, Quận 9	-	22.668.929
	383.395.402.386	446.407.383.371
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	12.881.666.014	15.555.860.185
TỔNG CỘNG	396.277.068.400	461.963.243.556

Một số quyền sử dụng đất của các dự án trên đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 20).

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	17.435.744.288	9.170.432.248	15.536.824.788	4.098.384.897	898.254.546	47.139.640.767
Mua mới trong năm	1.232.793.900	-	8.666.729.126	44.863.636	53.000.000	9.997.386.662
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	8.535.739.070	-	1.159.445.455	-	-	9.695.184.525
Thanh lý	-	(133.716.000)	(5.674.682.643)	(36.480.000)	(265.454.546)	(6.110.333.189)
Số cuối năm	27.204.277.258	9.036.716.248	19.688.316.726	4.106.768.533	685.800.000	60.721.878.765
Trong đó:						
Đã hao mòn hết	(3.444.533.922)	-	(1.499.021.042)	(1.401.638.517)	(898.254.546)	(7.243.448.027)
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số đầu năm	(9.870.078.497)	(7.289.996.491)	(7.581.512.319)	(1.715.485.107)	(898.254.546)	(27.355.326.960)
Hao mòn trong năm	(1.495.579.504)	(527.564.980)	(2.528.148.761)	(811.726.428)	(2.944.444)	(5.365.964.117)
Thanh lý	-	133.716.000	2.094.346.179	36.480.000	265.454.546	2.529.996.725
Số cuối năm	(11.365.658.001)	(7.683.845.471)	(8.015.314.901)	(2.490.731.535)	(635.744.444)	(30.191.294.352)
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	7.565.665.791	1.880.435.757	7.955.312.469	2.382.899.790	-	19.784.313.807
Số cuối năm	15.838.619.257	1.352.870.777	11.673.001.825	1.616.036.998	50.055.556	30.530.584.413

Một phần tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn tại địa chỉ Số 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 20).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm và số cuối năm	13.903.011.259	64.083.941.982	77.986.953.241
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	(13.660.656.315)	-	(13.660.656.315)
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(13.667.388.397)	(600.381.643)	(14.267.770.040)
Hao mòn trong năm	(80.784.984)	(53.765.520)	(134.550.504)
Số cuối năm	(13.748.173.381)	(654.147.163)	(14.402.320.544)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	235.622.862	63.483.560.339	63.719.183.201
Số cuối năm	154.837.878	63.429.794.819	63.584.632.697

Quyền sử dụng đất tại địa chỉ Số 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 20*).

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
Nguyên giá	
Số cuối năm và số đầu năm	76.862.428.986
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	(12.272.788.242)
Hao mòn trong năm	(3.281.980.224)
Số cuối năm	(15.554.768.466)
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	64.589.640.744
Số cuối năm	61.307.660.520

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2017. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

Một phần bất động sản đầu tư của Tập đoàn đã được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 20*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu nghỉ dưỡng La Sapinette Lăng Cô Resort	6.020.800.505	6.020.800.505
Công trình Nhà nghỉ Chợ đầu mối Nông sản Thủ Đức	94.888.637	94.888.637
TỔNG CỘNG	6.115.689.142	6.115.689.142

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh (Thuyết minh số 12.1)	694.122.425.301	649.526.156.996
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 12.2)	106.275.372.220	103.769.058.620
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 12.2)	(239.989.800)	(239.989.800)
TỔNG CỘNG	800.157.807.721	753.055.225.816

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

12.1 Đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh

Công ty liên kết, liên doanh	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Bất động sản	Đang hoạt động	436.668.246.422	43	432.308.146.678	43
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Bất động sản	Đang hoạt động	145.201.151.652	40	144.506.106.108	40
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Bất động sản	Đang hoạt động	56.260.345.770	27	56.136.545.740	27
Công ty Cổ phần Đầu tư Thảo Dược Xanh	Dược phẩm	Đang hoạt động	36.000.000.000	30	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Tài chính - Chứng khoán	Đang hoạt động	17.418.771.313	22,49	13.159.261.851	22,49
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Quảng cáo	Đang hoạt động	1.664.248.644	31,64	1.570.000.000	31,64
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Than Ngọc Thành (*)	Vận tải	Đang hoạt động	600.000.000	40	600.000.000	40
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú (*)	Bất động sản	Đang hoạt động	309.661.500	20	309.661.500	20
Công ty Liên doanh Bảo vệ Hùng Vương	Dịch vụ bảo vệ	Đang hoạt động	-	50	936.435.119	50
TỔNG CỘNG			694.122.425.301		649.526.156.996	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

12.1 Đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh (tiếp theo)

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

VND

Giá gốc khoản đầu tư:

Số đầu năm	646.225.004.304
Tăng trong năm	36.000.000.000
Thanh lý	(936.435.119)
Số cuối năm	681.288.569.185

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

Số đầu năm	3.301.152.692
Phần lợi nhuận từ các công ty liên kết trong năm	9.532.703.424
Số cuối năm	12.833.856.116

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	649.526.156.996
Số cuối năm	694.122.425.301

12.2 Đầu tư tài chính dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Vốn đầu tư	Vốn đầu tư
	VND	VND
Công ty Cổ phần Phát triển Phong Phú – Deawon Thủ Đức	62.716.515.620	62.716.515.620
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	32.279.856.600	29.773.543.000
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	10.269.000.000	10.269.000.000
Công ty Cổ phần Thông Đức	1.010.000.000	1.010.000.000
TỔNG CỘNG	106.275.372.220	103.769.058.620
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(239.989.800)	(239.989.800)
GIÁ TRỊ THUẦN	106.035.382.420	103.529.068.820

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	561.498.586	648.316.632
Dài hạn		
Tiền thuê đất	10.772.124.439	-
Chi phí sửa chữa lớn	10.157.115.033	8.407.749.811
Tiền thuê ô vữa dài hạn	284.408.576	6.498.480.555
Khác	31.640.008	490.280.008
	21.245.288.056	15.396.510.374
TỔNG CỘNG	21.806.786.642	16.044.827.006

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
Nguyên giá	
Số đầu năm và số cuối năm	1.899.106.035
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	(1.493.536.300)
Phân bổ trong năm	(41.596.896)
Số cuối năm	(1.535.133.196)
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	405.569.735
Số cuối năm	363.972.839

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và		
Bất động sản Thái Bình Dương	90.033.091.400	90.033.091.400
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.412.041.350	-
Phải trả các bên khác	8.120.321.861	21.618.024.890
TỔNG CỘNG	99.565.454.611	111.651.116.290

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Golden Gadgetronics	23.955.543.443	-
Các bên khác	50.552.471.999	27.330.912.612
TỔNG CỘNG	74.508.015.442	27.330.912.612

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.534.398.672	31.133.351.462	(33.507.211.476)	4.160.538.658
Thuế giá trị gia tăng	6.336.547.913	16.620.313.670	(21.201.683.134)	1.755.178.449
Thuế thu nhập cá nhân	780.393.418	6.887.620.282	(6.712.799.833)	955.213.867
Thuế khác	4.536.120	1.008.422.336	(1.008.451.296)	4.507.160
TỔNG CỘNG	13.655.876.123	55.649.707.750	(62.430.145.739)	6.875.438.134

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hạ tầng kỹ thuật khu Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Phí thu hộ tiền thuê ô vựa	15.359.842	63.863.164
Chi phí thi công xây dựng, hạ tầng kỹ thuật TDH Phước Long	-	4.200.000.000
Chi phí khác	274.933.333	133.593.800
TỔNG CỘNG	12.878.880.906	16.986.044.695

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Thu hộ tiền bán đất dự án Tocontap	104.623.386.522	108.695.000.000
Thu hộ khách hàng của dự án Phước Long Spring Town	21.370.455.716	86.883.712.988
Phải trả cho các trái chủ	6.394.800.000	6.444.500.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.693.042.500	2.303.993.800
Phải trả lãi vay	2.901.154.842	2.497.624.317
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.682.875.877	2.682.875.877
Ban quản lý dự án Chung cư TDH Trường Thọ	2.230.050.919	3.001.081.646
Ban quản lý dự án chung cư TDH Phước Bình	1.920.902.671	1.608.725.343
Phải trả cổ tức	1.330.641.000	1.343.041.150
Ban quản lý dự án Chung cư TDH Phước Long	1.178.990.082	2.944.944.104
Khác	6.195.941.946	3.980.389.530
	<u>154.522.242.075</u>	<u>222.385.888.755</u>
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà ở 6,5 ha Bình An, Quận 2	24.019.525.782	24.019.525.782
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.039.260.343
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.245.184.249	3.166.857.249
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu Công nghiệp Hoà Lân	615.000.000	-
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu 1,7 ha Hiệp Bình Phước	212.456.556	174.229.556
Nhận góp vốn liên doanh dự án Hiệp Bình Chánh với Công ty Cổ phần Thương mại Bất động sản Dương Trần	100.000.000	100.000.000
Nhận góp vốn mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	85.085.000	85.085.000
	<u>36.316.511.930</u>	<u>35.584.957.930</u>
TỔNG CỘNG	<u>190.838.754.005</u>	<u>257.970.846.685</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>21.471.155.716</i>	<i>190.591.912.988</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>169.367.598.289</i>	<i>67.378.933.697</i>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	VND Số cuối năm
Ngắn hạn				
Vay ngân hàng (Thuyết minh 20.1)	138.664.931.546	439.006.799.518	(283.615.792.930)	294.055.938.134
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 20.2)	149.046.592.000	-	(45.683.410.668)	103.363.181.332
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 20.3)	25.000.000.000	34.000.000.000	(23.598.250.000)	35.401.750.000
	312.711.523.546	473.006.799.518	(352.897.453.598)	432.820.869.466
Dài hạn				
Vay ngân hàng (Thuyết minh 20.2)	257.747.489.037	61.000.000.000	(136.085.328.848)	182.662.160.189
TỔNG CỘNG	570.459.012.583	534.006.799.518	(488.982.782.446)	615.483.029.655

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND	Tháng		%/năm	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín	125.897.432.364	9	Từ ngày 14 tháng 1 năm 2018 đến ngày 27 tháng 9 năm 2018	Từ 8,5 đến 9,5	Quyền sử dụng đất 39.441,9 m ² tại dự án khu nhà ở Bình Chiểu, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Số 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và 10.858.766 cổ phiếu Fideco
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	125.245.282.010	9	Từ ngày 14 tháng 1 năm 2018 đến ngày 29 tháng 9 năm 2018	Từ 8,3 đến 8,8	Quyền sử dụng đất 652 m ² tại Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức Thành phố Hồ Chí Minh; 5 tài sản gắn liền với đất: khu Thương mại Dịch vụ tại Lô A, Lô B, chung cư TDH - Trường Thọ, Số 36A đường số 4, Khu Phố 5, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất 3.754,5m ² tại Phường Bình Chiểu, Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; 11 thửa đất tại Phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà xưởng, văn phòng gắn liền với quyền sử dụng đất 2.021 m ² tại Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	25.495.002.692	9	Từ ngày 23 tháng 5 năm 2018 đến ngày 8 tháng 12 năm 2018	7,5	Bất động sản tọa lạc tại thửa đất Số 60-50, 60-51, 60-64, 60-65, 60-66, 60-67, 60-68 60-69, 60-70, 60-71, 60-72, 60-73, Tờ bản đồ số 37, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của Công ty; Bất động sản tọa lạc tại thửa đất Số 105-63, 105-101, tờ bản đồ Số 27, Phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của Công ty; Bất động sản tọa lạc tại thửa đất Số 17-38, tờ bản đồ Số 31, phường Bình An, quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của Công ty
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn	17.418.221.068	9	Từ ngày 2 tháng 2 năm 2018 đến ngày 29 tháng 9 năm 2018	8,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 317m ² thửa đất Số 1105, 1106 tại Số 384 Võ Văn Ngân, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	294.055.938.134				

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Các khoản vay ngắn hạn dài hạn

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

		VND		Hình thức đảm bảo	
Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất	
	VND	Tháng		%/ năm	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín	208.558.674.854	120	Ngày 15 tháng 12 năm 2024	Từ 9 đến 11,9	Quyền sử dụng đất 39,441.9 m2 tại dự án khu nhà ở Bình Chiểu, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Số 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình; 10.858.766 cổ phiếu Fideco; Tài sản gắn liền với đất tại tầng 8, trung tâm thương mại văn phòng kết hợp căn hộ ở, Số 1, Đường Song Hành Xa Lộ Hà Nội, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	64.279.848.000				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	55.916.666.667	36	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2020 đến ngày 2 tháng 8 năm 2020	11	Bất động sản toa lạc tại thửa đất Số 60-50, 60-51, 60-54, 60-65, 60-66, 60-67, 60-68 60-69, 60-70, 60-71, 60-72, 60-73, tờ bản đồ Số 37, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của Công ty; Bất động sản toa lạc tại thửa đất Số 105-63, 105-101, tờ bản đồ Số 27, Phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của Công ty; Bất động sản toa lạc tại thửa đất Số 17-38, tờ bản đồ Số 31, Phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của Công ty
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	20.333.333.332				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	17.350.000.000	40	Ngày 9 tháng 7 năm 2018	10,3	Quyền sử dụng đất tại Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng đất tại Phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	17.350.000.000				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hùng Vương	4.200.000.000	60	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	10	Quyền sử dụng đất 652 m² tại Tam Bình, Quận Thủ Đức; và quyền sử dụng đất 3.754,5 m² tại dự án khu tái định cư 15,7 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	1.400.000.000				
TỔNG CỘNG					
	286.025.341.521				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	103.363.181.332				
Vay dài hạn	182.662.160.189				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.3 Khoản vay các bên liên quan

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i> <i>VND</i>	<i>Kỳ hạn</i> <i>Tháng</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i> <i>%/ năm</i>
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phong Phú Daewon	20.401.750.000	12	Ngày 18 tháng 12 năm 2018	Không
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Deawon Thủ Đức	15.000.000.000	4	Ngày 28 tháng 2 năm 2018	7
TỔNG CỘNG	<u>35.401.750.000</u>			

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016					
Số đầu năm	419.647.260.000	395.926.904.698	482.226.811.584	85.777.034.013	1.383.578.010.295
Phát hành thêm cổ phiếu	197.653.630.000	49.105.930.265	-	-	246.759.560.265
Cổ phiếu thưởng	92.582.920.000	(92.582.920.000)	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	108.276.314.754	108.276.314.754
Trích lập quỹ	-	-	2.012.373.479	(2.012.373.479)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(18.969.991.553)	(18.969.991.553)
Cổ tức	-	-	-	(51.847.407.500)	(51.847.407.500)
Khác	-	-	-	(1.332.159.653)	(1.332.159.653)
Số cuối năm	709.883.810.000	352.449.914.963	484.239.185.063	119.891.416.582	1.666.464.326.608

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Số đầu năm	709.883.810.000	352.449.914.963	484.239.185.063	119.891.416.582	1.666.464.326.608
Cổ phiếu thưởng (*)	106.465.460.000	(106.465.460.000)	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	131.000.197.381	131.000.197.381
Trích lập quỹ	-	-	3.552.054.995	(3.552.054.995)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(23.200.696.003)	(23.200.696.003)
Cổ tức	-	-	-	(70.992.418.500)	(70.992.418.500)
Số cuối năm	816.349.270.000	245.984.454.963	487.791.240.058	153.146.444.465	1.703.271.409.486

(*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 502/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 4 năm 2017, cổ đông của Công ty đã thống nhất thông qua Tờ trình của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") về việc phát hành 10.646.546 cổ phiếu thưởng tại mức 15% trên mệnh giá cổ phiếu từ nguồn thặng dư vốn cổ phần.

Ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã hoàn thành việc phát hành thêm 10.646.546 cổ phiếu thưởng trị giá 106.465.460.000 VND. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty được tăng từ 709.883.810.000 VND lên 816.349.270.000 VND theo GCNDKDN sửa đổi lần thứ 20 ngày 12 tháng 7 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần		
Số đầu năm	709.883.810.000	419.647.260.000
Tăng trong năm	106.465.460.000	290.236.550.000
Số cuối năm	<u>816.349.270.000</u>	<u>709.883.810.000</u>

21.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số cổ phiếu Số đầu năm
Cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	81.634.927	70.988.381
Cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	81.634.927	70.988.381
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	81.634.927	70.988.381

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng trên một cổ phiếu

21.4 Cổ tức

		VND
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức đã công bố trong năm	70.988.381.000	51.847.407.500
Cổ tức đã trả trong năm	(70.988.381.000)	(51.847.407.500)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.5 Lãi trên cổ phiếu

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	131.000.197.381	108.276.314.754
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(13.100.019.738)	(23.200.696.003)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	117.900.177.643	85.075.618.751
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm (cổ phiếu) (**)	81.634.927	75.882.723
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.444	1.121
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.444	1.121

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

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm trước đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2016 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 502/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 4 năm 2017.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm nay được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2017 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 502/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 4 năm 2017.

(**) Tổng số cổ phiếu bình quân trong năm trước được điều chỉnh do việc phát hành 10.646.546 cổ phiếu thưởng vào ngày 7 tháng 6 năm 2017 từ thặng dư vốn cổ phần theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 502/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 4 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	1.842.578.062.545	1.061.089.508.146
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng hóa	1.080.717.830.627	344.417.215.791
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	444.159.221.361	456.973.021.459
Doanh thu cung cấp dịch vụ	292.653.433.970	192.529.454.936
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	12.403.960.567	11.500.773.116
Doanh thu bán hàng khác	12.643.616.020	55.669.042.844
khoản giảm trừ doanh thu	2.560.003.796	793.969.656
Trong đó:		
Hàng bán bị trả lại	2.337.652.772	666.545.456
Giảm giá hàng bán	222.351.024	127.424.200
Doanh thu thuần	1.840.018.058.749	1.060.295.538.490
Trong đó:		
Doanh thu thuần bán hàng hóa	1.080.717.830.627	328.692.808.631
Doanh thu thuần bán hàng hóa bất động sản	441.898.295.861	456.306.476.003
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	292.354.355.674	208.126.437.896
Doanh thu thuần từ kinh doanh bất động sản đầu tư	12.403.960.567	11.500.773.116
Doanh thu thuần khác	12.643.616.020	55.669.042.844

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn	30.110.012.890	50.418.960.137
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	16.183.904.900	12.300.000.000
Cổ tức lợi nhuận được chia	13.033.213.824	3.231.220.277
Lãi trả chậm trả góp	1.109.691.773	1.267.899.373
Đánh giá lại tài sản từ việc hợp nhất kinh doanh	-	8.918.760.505
Khác	5.907.227.822	5.164.550.800
TỔNG CỘNG	66.344.051.209	81.301.391.092

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.073.883.353.857	325.827.874.104
Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán	310.687.338.765	311.729.674.656
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	198.531.588.157	150.801.671.528
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	6.025.829.886	6.030.176.972
Giá vốn hàng bán khác	12.164.431.672	54.293.000.942
TỔNG CỘNG	1.601.292.542.337	848.682.398.202

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	54.374.140.764	56.389.081.493
(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(220.330.500)	6.394.186.422
Khác	-	1.650.000
TỔNG CỘNG	54.153.810.264	62.784.917.915

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	68.082.710.833	51.466.685.799
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.863.821.097	12.714.981.914
Chi phí dự phòng	3.940.757.890	-
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.102.939.682	5.551.310.332
Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng	2.372.062.806	1.796.163.885
Chi phí khác	18.857.172.903	17.375.260.723
TỔNG CỘNG	110.219.465.211	88.904.402.653

26. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	16.463.606.785	4.603.202.150
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	15.722.210.569	4.414.280.125
Thu nhập khác	741.396.216	188.922.025
Chi phí khác	(1.670.787.951)	(2.967.532.126)
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	14.792.818.834	1.635.670.024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

27.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.067.024.650	25.711.988.415
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.066.326.812	-
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(731.684.761)	1.815.047.421
TỔNG CỘNG	30.401.666.701	27.527.035.836

Dưới đây là đối chiếu giữa tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và thu nhập chịu thuế:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	161.087.001.238	135.820.605.647
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Tập đoàn (20%)	32.217.400.248	27.164.121.129
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.434.309.199	1.296.797.009
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	1.066.326.812	-
Phần lỗ tính thuế của các công ty con	340.788.397	(61.675.445)
Phân bổ lợi thế thương mại	8.319.379	31.742.586
Thu nhập không tính thuế	(36.592.692)	-
Lỗ năm trước chuyển sang	(115.701.191)	(233.358.627)
Lãi được ghi nhận từ các công ty liên kết	(1.906.540.685)	(24.346.760)
Cổ tức được chia	(2.606.642.766)	(646.244.056)
Chi phí thuế TNDN ước tính	30.401.666.701	27.527.035.836

27.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

VND

<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>		
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chi phí phải trả	2.517.717.546	2.533.714.184	(15.996.638)	(15.329.970)
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	(1.783.752.101)	(1.783.752.101)	-	(1.783.752.101)
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết ở cấp độ hợp nhất	(4.213.022.329)	(4.960.703.728)	747.681.399	(15.965.350)
TỔNG CỘNG	(3.479.056.884)	(4.210.741.645)	731.684.761	(1.815.047.421)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
				VND
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Doanh thu bán sợi	101.220.673.462	85.078.630.341
		Mua sợi	42.564.338.740	2.902.207.059
		Phân chia doanh thu dự án Phước Long	7.602.235.020	1.007.004.500
		Cho vay ngắn hạn	7.500.000.000	-
		Góp vốn	2.506.313.600	69.300.000.000
		Lãi cho vay	239.583.333	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát triển Phong Phú	Công ty liên kết	Mượn vốn	-	56.865.000.000
		Thu hộ	-	27.598.774.524
		Mua nguyên liệu và phân chia chi phí hợp tác kinh doanh	58.656.334.722	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Doanh thu chia từ kinh doanh nguyên liệu và phụ liệu dệt may	22.930.887.132	-
		Lãi cho vay	709.722.222	-
		Vay	34.000.000.000	5.000.000.000
		Trả nợ vay	19.000.000.000	5.000.000.000
		Phí quản lý	2.209.961.715	-
		Lãi vay	436.430.555	-

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND Năm trước
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức	Bên liên quan	Trả nợ vay	4.598.250.000	-
Công ty Cổ phần Thông Đức	Bên liên quan	Lãi cho vay Chi phí thuế	1.963.902.778 45.597.273	- -
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Chi phí thuê văn phòng	144.000.000	-
Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong năm như sau:				
			Năm nay	VND Năm trước
Lương và các khoản thu nhập khác			13.713.421.027	9.865.063.345

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
				VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Dịch vụ môi giới dự án Phước Long Spring Town	292.119.966	292.119.966
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Cho thuê mặt bằng	40.000.000	13.200.000
Công ty Cổ phần Phong Đức	Bên liên quan	Bán căn hộ	-	1.720.967.600
TỔNG CỘNG			332.119.966	2.026.287.566
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Công ty liên kết	Cho vay ngắn hạn	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Cho vay ngắn hạn	5.000.000.000	-
TỔNG CỘNG			12.000.000.000	7.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Thông Đức	Bên liên quan	Lãi vay	8.200.968.000	-
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Phải thu từ lãi tiền vay và góp vốn vào Công ty Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon Thủ Đức	3.383.611.111	2.875.554.827
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Công ty liên kết	Lãi vay	357.777.778	8.500.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Lãi vay	-	6.035.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo Vệ Hùng Vương	Công ty liên kết	Chia lợi nhuận	-	250.000.000
TỔNG CỘNG			11.942.356.889	17.660.554.827

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau (tiếp theo):

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
				VND
<i>Phải thu dài hạn khác</i>				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Góp vốn và doanh thu phải thu từ đầu tư dự án Phước Long Spring Town	68.520.177.131	235.163.701.134
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Cty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	1.412.041.350	-
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Thu hộ tiền bán chung cư	21.370.455.716	190.578.712.988
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Lãi vay	87.500.000	-
TỔNG CỘNG			21.457.955.716	190.578.712.988
<i>Phải trả dài hạn khác</i>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương Mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Ký quỹ thuế mặt bằng	13.200.000	13.200.000

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tập đoàn là quản lý và kinh doanh nhà, xây dựng các công trình, mua bán máy móc thiết bị ngành xây dựng. Tuy nhiên, Tập đoàn quản lý hoạt động theo lĩnh vực kinh doanh.

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn bao gồm: Kinh doanh bất động sản, dịch vụ quản lý chợ, hoạt động thương mại - dịch vụ và các hoạt động khác.

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

	Kinh doanh địa ốc	Dịch vụ quản lý chợ	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	Hợp nhất
						VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017						
Doanh thu thuần bộ phận						
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	441.898.295.861	292.354.355.674	1.080.717.830.627	25.047.576.587	-	1.840.018.058.749
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	-	3.831.674.752	9.163.636	-	(3.840.838.388)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	441.898.295.861	296.186.030.426	1.080.726.994.263	25.047.576.587	(3.840.838.388)	1.840.018.058.749
Lợi nhuận bộ phận	131.210.957.096	93.822.767.517	6.834.476.770	6.857.315.029	-	238.725.516.412
Chi phí bán hàng						(3.934.813.166)
Chi phí quản lý doanh nghiệp						(110.219.465.211)
Doanh thu hoạt động tài chính						66.344.051.209
Chi phí tài chính						(54.153.810.264)
Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh						9.532.703.424
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh						146.294.182.404
Thu nhập khác						16.463.606.785
Chi phí khác						(1.670.787.951)
Chi phí thuế TNDN hiện hành						(31.133.351.462)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại						731.684.761
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN						130.685.334.537

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Kinh doanh địa ốc	Dịch vụ quản lý chợ	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	Hợp nhất
						VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017						
Tài sản bộ phận						
Tài sản của các bộ phận	1.027.600.792.549	147.538.865.033	21.222.808.858	287.204.710.770	(221.929.156.684)	1.261.638.020.526
Tài sản không phân bổ	1.611.677.688.645	-	-	-	-	1.611.677.688.645
Tổng tài sản	2.639.278.481.194	147.538.865.033	21.222.808.858	287.204.710.770	(221.929.156.684)	2.873.315.709.171
Nợ phải trả bộ phận						
Phải trả bộ phận	223.406.972.395	65.514.864.736	4.089.318.057	1.055.571.919	(41.494.275.172)	252.572.451.935
Nợ phải trả không phân bổ	785.394.530.779	-	-	-	-	785.394.530.779
Tổng nợ phải trả	1.008.801.503.174	65.514.864.736	4.089.318.057	1.055.571.919	(41.494.275.172)	1.037.966.982.714

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Kinh doanh địa ốc	Dịch vụ quản lý chợ	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	Hợp nhất
						VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016						
Doanh thu thuần bộ phận						
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	778.654.392.666	197.428.740.117	4.798.286.989	79.414.118.718	-	1.060.295.538.490
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	17.859.700.828	381.781.815	-	-	(18.241.482.643)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	796.514.093.494	197.810.521.932	4.798.286.989	79.414.118.718	(18.241.482.643)	1.060.295.538.490
Lợi nhuận bộ phận	157.435.883.385	52.142.799.676	1.464.296.489	2.821.933.153	(2.251.772.415)	211.613.140.288
Chi phí bán hàng						(7.162.008.990)
Chi phí quản lý doanh nghiệp						(88.904.402.653)
Doanh thu hoạt động tài chính						81.301.391.092
Chi phí tài chính						(62.784.917.915)
Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh						121.733.801
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh						134.184.935.623
Thu nhập khác						4.603.202.150
Chi phí khác						(2.967.532.126)
Chi phí thuế TNDN hiện hành						(25.711.988.415)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						(1.815.047.421)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN						108.293.569.811

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Kinh doanh địa ốc	Dịch vụ quản lý chợ	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016						
Tài sản bộ phận						
Tài sản của các bộ phận	1.340.201.421.057	109.438.189.476	7.604.239.519	237.069.945.085	(166.913.087.595)	1.527.400.707.542
Tài sản không phân bổ	1.273.223.927.583	-	-	-	-	1.273.223.927.583
Tổng tài sản	2.613.425.348.640	109.438.189.476	7.604.239.519	237.069.945.085	(166.913.087.595)	2.800.624.635.125
Nợ phải trả bộ phận						
Phải trả bộ phận	595.805.395.143	37.754.455.008	407.517.321	791.053.495	(12.584.878.493)	622.173.542.474
Nợ phải trả không phân bổ	407.500.750.480	-	-	-	-	407.500.750.480
Tổng nợ phải trả	1.003.306.145.623	37.754.455.008	407.517.321	791.053.495	(12.584.878.493)	1.029.674.292.954

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tập đoàn hiện đang thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	2.903.713.586	2.903.713.586
Từ 1 đến 5 năm	11.614.854.344	11.614.854.344
Trên 5 năm	95.181.771.439	98.085.485.025
TỔNG CỘNG	109.700.339.369	112.604.052.955

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản giữ hộ	27.043.058.000	27.043.058.000

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ - USD	67.049	67.066

32. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất.






Lê Ngọc Châu
Người lập

Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 3 năm 2018