



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.HCM

Mã số Doanh nghiệp: 0302346036

Website: thuduchouse.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

TP.HCM, ngày 27 tháng 10 năm 2020

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
1 Thông tin chung	1
2 Báo cáo Ban Tổng Giám đốc	2
3 Bảng cân đối kế toán hợp nhất.....	3 – 6
4 Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.....	7
5 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.....	8 - 9
6 Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.....	10 - 49

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	- Tổng Giám đốc
Ông Trần Quang Nhường	- Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	- Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Đur Đăng Khoa	- Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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 Quý 3 năm 2020 của Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2020 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 Công ty trong kỳ. 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 Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2020 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 03 đến trang 49. Báo cáo tài chính riêng này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 27 tháng 10 năm 2020

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

B01a-DN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
100	A. Tài sản ngắn hạn		2.508.369.767.198	2.469.818.507.760
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền		31.976.137.687	90.860.840.137
111	1. Tiền	5	23.452.721.249	89.360.840.137
112	2. Các khoản tương đương tiền		8.523.416.438	1.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	19.982.976.000	152.713.855.800
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	41.743.720.507	50.337.220.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.2	(29.760.744.507)	(34.623.364.707)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		8.000.000.000	137.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu	7	918.588.362.041	1.014.308.966.372
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	420.210.171.575	691.578.915.208
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	245.031.719.903	35.330.459.920
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7.3	15.000.000.000	6.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7.4	266.888.020.573	304.736.965.046
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 7.2 & 7.4	(28.541.550.010)	(23.337.373.802)
140	IV. Hàng tồn kho	8	1.363.680.131.815	1.037.287.328.361
141	1. Hàng tồn kho		1.363.680.131.815	1.037.287.328.361
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		174.142.159.655	174.647.517.090
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	753.448.533	13.545.534.098
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		105.247.743.212	91.589.782.083
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		68.140.967.910	69.512.200.909

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.708.919.987.988	2.857.564.765.444
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		886.669.977.520	683.220.531.535
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		20.000.000	20.000.000
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	7.3	160.000.000.000	-
216	3. Phải thu dài hạn khác	7.4	726.649.977.520	683.200.531.535
220	II. Tài sản cố định		456.341.014.691	476.276.735.974
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	287.502.809.811	302.792.460.876
222	- Nguyên giá		481.458.561.183	481.126.356.702
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(193.955.751.372)	(178.333.895.826)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	10	54.650.576.459	58.463.407.379
225	- Nguyên giá		76.919.719.342	76.919.719.342
226	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(22.269.142.883)	(18.456.311.963)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	114.187.628.421	115.020.867.719
228	- Nguyên giá		120.970.872.232	133.440.285.512
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.783.243.811)	(18.419.417.793)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	88.661.692.167	91.907.154.834
231	- Nguyên giá		122.670.353.582	133.044.597.722
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(34.008.661.415)	(41.137.442.888)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		924.208.267.438	920.132.239.305
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13	924.113.378.801	920.037.350.668
242	2. Chi phí XDCB dở dang		94.888.637	94.888.637
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	307.340.974.346	637.604.055.980
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		270.561.117.746	331.307.683.760
253	2. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		37.229.856.600	306.746.372.220
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(450.000.000)	(450.000.000)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		45.698.061.826	48.424.047.816
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		36.327.795.160	37.059.779.664
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		3.200.387.206	4.586.654.166
269	3. Lợi thế thương mại		6.169.879.460	6.777.613.986
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.217.289.755.186	5.327.383.273.204

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
300	C. Nợ phải trả		2.708.996.677.026	2.767.676.254.305
310	I. Nợ ngắn hạn		2.066.757.388.717	2.235.135.105.157
311	1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	17	272.337.056.325	368.440.749.040
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	534.879.884.391	535.757.903.211
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	13.959.611.711	29.889.308.896
314	4. Phải trả người lao động		3.734.930.758	2.139.825.086
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	32.519.870.172	31.584.646.335
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		17.583.337	175.833.334
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	327.359.637.066	262.171.244.508
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	789.800.249.343	918.024.945.734
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		66.700.001.008	64.564.583.651
322	10. Quỹ khen thưởng và phúc lợi		25.448.564.606	22.386.065.362
330	II. Nợ dài hạn		642.239.288.309	532.541.149.148
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		2.383.465.041	6.935.705.800
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	35.258.611.067	38.236.490.003
338	3. Vay dài hạn	22	450.739.041.518	324.075.839.616
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		151.015.311.983	162.294.138.437
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		2.842.858.700	998.975.292

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
400	D . Vốn chủ sở hữu		2.508.293.078.160	2.559.707.018.899
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	1.725.862.707.180	1.762.504.385.132
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.126.527.670.000	938.783.840.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.126.527.670.000	938.783.840.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		123.549.884.963	123.549.884.963
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		279.412.686.290	467.091.409.243
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		196.372.465.927	233.079.250.926
421a	- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước		199.551.482.692	93.904.324.144
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(3.179.016.765)	139.174.926.782
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		782.430.370.980	797.202.633.767
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.217.289.755.186	5.327.383.273.204

Lập ngày 27 tháng 10 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Minh Triều

Quan Minh Tuấn

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng



BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2020 và kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý 3 năm 2020	Quý 3 năm 2019	Lũy kế 09 tháng đầu năm 2020	Lũy kế 09 tháng đầu năm 2019
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	191.816.267.198	1.168.577.747.336	1.186.519.423.146	3.615.618.641.922
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	190.915.293.110	1.133.148.118.652	1.141.836.981.555	3.529.222.404.080
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		900.974.088	35.429.628.684	44.682.441.591	86.396.237.842
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	65.493.587.666	3.531.901.134	126.105.646.581	95.102.983.336
22	5. Chi phí tài chính	27	21.033.649.379	16.535.772.023	73.227.504.754	50.191.368.935
23	- Trong đó : Chi phí lãi vay		13.044.303.551	12.718.337.198	56.541.804.314	45.040.014.815
24	6. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết		(4.327.286.758)	6.440.210.377	5.613.270.109	27.910.266.114
25	7. Chi phí bán hàng		2.193.588.047	1.875.844.636	29.925.284.550	5.805.213.861
25	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	24.393.184.380	14.446.021.580	78.823.449.265	50.157.540.908
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		14.446.853.190	12.544.101.956	(5.574.880.288)	103.255.363.588
31	10. Thu nhập khác	29	497.596.710	1.454.411.936	2.919.461.274	5.956.090.628
32	11. Chi phí khác	29	286.497.988	1.192.621.679	5.503.461.646	4.035.339.609
40	12. Lợi nhuận khác		211.098.722	261.790.257	(2.584.000.372)	1.920.751.019
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		14.657.951.912	12.805.892.213	(8.158.880.660)	105.176.114.607
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	496.311.680	2.957.975.632	(5.538.802.622)	3.207.239.096
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(1.313.401.160)	(218.484.375)	379.625.479	(898.802.760)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		15.475.041.392	10.066.400.956	(2.999.703.517)	102.867.678.271
61	17. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		17.259.089.634	8.618.412.035	(3.179.016.765)	65.541.214.317
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(1.784.048.242)	1.447.988.921	179.313.248	37.326.463.953
70	19. (Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu		184	106	(21)	698
71	20. (Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu		184	184	(21)	698

Người lập biểu



Nguyễn Thị Minh Triều

Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn



Lập ngày 27 tháng 10 năm 2020

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Lũy kế 09 tháng đầu năm 2020	Lũy kế 09 tháng đầu năm 2019
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(8.158.880.660)	105.176.114.607
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao và hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	9, 10, 11	22.093.506.649	25.465.169.576
03	- Trích lập dự phòng		1.879.725.402	3.339.131.637
	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái		221.033.479	(664.897.176)
05	- Lãi từ hoạt động đầu tư		(93.219.731.003)	(104.785.317.177)
06	- Chi phí lãi vay	27	62.991.222.420	44.649.897.872
	- Các khoản điều chỉnh khác		-	(18.302.607.583)
08	3. (Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(14.193.123.713)	54.877.491.756
09	- (Tăng), giảm các khoản phải thu		103.395.125.364	140.463.239.991
10	- (Tăng), giảm hàng tồn kho		(107.252.552.820)	(472.043.319.721)
11	-Tăng, (giảm) các khoản phải trả		(110.008.661.341)	422.042.058.361
12	- (Tăng), giảm chi phí trả trước		13.524.070.069	(43.092.356.520)
13	- (Tăng), giảm chứng khoán kinh doanh		8.593.500.000	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(69.453.225.370)	(43.761.927.096)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(8.522.953.000)	(26.266.819.082)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		301.150.477.980	4.135.692.987
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(344.545.323.901)	(3.008.749.667)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(227.312.666.732)	33.345.311.009

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Lũy kế 09 tháng đầu năm 2020	Lũy kế 09 tháng đầu năm 2019
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ		(2.084.237.273)	(1.111.098.082)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		(208.919.454.546)	321.999.998
23	3. Tiền chi cho vay		(53.000.000.000)	(259.300.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay		173.000.000.000	51.400.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(68.545.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		81.231.089.720	75.860.300.000
27	7. Lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia		122.762.060.870	34.367.778.344
30	Lưu chuyển tiền thuần từ /(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		112.989.458.771	(167.006.019.740)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
33	1. Tiền thu từ đi vay		1.024.828.077.083	960.088.023.538
34	2. Chi trả nợ gốc vay		(960.119.638.379)	(898.059.948.424)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(9.269.933.193)	(9.269.933.193)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(81.634.927.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		55.438.505.511	(28.876.785.079)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(58.884.702.450)	(162.537.493.810)
60	Tiền đầu kỳ		90.860.840.137	185.078.396.064
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền cuối kỳ		31.976.137.687	22.540.902.254

Người lập biểu

Minh

Nguyễn Thị Minh Triều

Kế toán trưởng

Minh Tuấn

Quan Minh Tuấn

Lập ngày 27 tháng 10 năm 2020

Tổng Giám đốc



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT TPHCM") cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất của Công ty là lần thứ 22 do SKHĐT TPHCM cấp ngày 02 tháng 10 năm 2019.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 là 693 người (31 tháng 12 năm 2019: 741).

Cơ cấu tổ chức

Công ty gồm tám công ty con trực tiếp và ba công ty con gián tiếp. Báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 GCNĐKDN số 0310156617 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 6 năm 2010 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. BPT có trụ sở chính tọa lạc tại Phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của BPT là đầu tư, xây dựng chung cư cao tầng và cao ốc văn phòng cho thuê.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 51% vốn chủ sở hữu của BPT.

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

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 43% vốn chủ sở hữu của FDC và nắm quyền kiểm soát FDC.

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông 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 điều chỉnh sau đó. DAB có trụ sở chính tọa lạc tại số 4, Đường số 4, Khu phố 5, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của DAB là sản xuất, mua bán nước đá tinh khiết.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của DAB.

Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức (“TBTĐ”)

TBTĐ 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 điều chỉnh sau đó. TBTĐ có trụ sở chính tọa lạc tại Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức, Khu phố 5, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của TBTĐ là cung cấp dịch vụ tư vấn, môi giới và mua bán hàng hóa.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 70% vốn chủ sở hữu của TBTĐ.

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 điều chỉnh sau đó. HTD có trụ sở chính tọa lạc tại Thôn Lập An, Thị trấn Lăng Cô, Huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của HTD là xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ nhà hàng.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 75% vốn 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 điều chỉnh sau đó. TDW có trụ sở chính tọa lạc tại số 3-5 Đường Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của TDW là bán buôn vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 100% vốn 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 tọa lạc tại Số 3-5 Đường Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của LPN là kinh doanh bất động sản.

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 98% vốn chủ sở hữu của LPN.

Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Bách Kinh (“BK”)

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của BK.

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

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 99% vốn chủ sở hữu của TY.

Công ty TNHH Thông Đức (“Thông Đức”)

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của Thông Đức.

Công ty TNHH Quốc tế Song Hỷ (“Song Hỷ”)

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, Tập đoàn sở hữu 99% vốn chủ sở hữu của Song Hỷ.

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 do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

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 kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2020 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 Quý 3 năm 2020 bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty (“công ty mẹ”) và các công ty con cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020.

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

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

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán Quý 3 năm 2020 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 giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, 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 căn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả kinh doanh 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, và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc: 25 - 50 năm

Phương tiện vận tải: 05 - 10 năm

Thiết bị dụng cụ quản lý: 03 - 05 năm

Phần mềm máy tính: 03 - 06 năm

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

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị 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 và kiến trúc: 25 năm.
- Quyền sử dụng đất: 25 năm.

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

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

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

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

3.9 Thuê tài sản

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

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

3.9 Thuê tài sản (tiếp theo)

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 kỳ, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.11 Chi phí trả trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo.

Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

3.13 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh.

Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không.

Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

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

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

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

3.14 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các Tập đoàn con

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

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

Đầu tư vào các Tập đoàn liên kết

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

3.14 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các Tập đoàn liên kết (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc 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, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản hợp nhất biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

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

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:

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

- 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 giữa niên độ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán 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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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.

3.21 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

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

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

3.22 Thông tin theo bộ phận

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

3.23 Các bên liên quan

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

4. GIAO DỊCH MUA TÀI SẢN

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

Trong năm 2020, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định tạm ngưng kế hoạch chuyển nhượng phần vốn góp trong Song Hỷ. Theo đó, Song Hỷ đã được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 (*Thuyết minh số 14.2*). Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua phần vốn góp của Song Hỷ là việc mua tài sản, không phải là hợp nhất kinh doanh. Giá phí của các giao dịch này được phân bổ cho các tài sản, nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản, nợ phải trả đó tại ngày mua. Theo đó, toàn bộ giá phí phân bổ được hạch toán vào hàng tồn kho. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Tập đoàn.

5. TIỀN

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	1.152.622.114	1.806.960.972
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	22.300.099.135	87.553.879.165
Các khoản tương đương tiền	8.523.416.438	1.500.000.000
TỔNG CỘNG	31.976.137.687	90.860.840.137

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Cổ phiếu niêm yết	34.543.720.507	43.137.220.507
Cổ phiếu chưa niêm yết	7.200.000.000	7.200.000.000
TỔNG CỘNG	41.743.720.507	50.337.220.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(29.760.744.507)	(34.623.364.707)
GIÁ TRỊ THUẦN	11.982.976.000	15.713.855.800

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

6.1 Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Cổ phiếu niêm yết				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.400.000	24.278.390.555	2.400.000	24.278.390.555
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	10.227.309.952	156.942	10.227.309.952
Tổng Công ty CP Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	-	-	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		34.543.720.507		43.137.220.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(29.760.744.507)		(34.623.364.707)
GIÁ TRỊ THUẦN		4.782.976.000		8.513.855.800
Cổ phiếu chưa niêm yết (*)				
Công ty CP KD BĐS Phát triển Nhà Thành phố	320.000	3.200.000.000	320.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Quốc Tế Liên Phương	200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
TỔNG CỘNG		7.200.000.000		7.200.000.000

6.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

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

Tên Công ty	Số lượng cổ phiếu	Giá trị thị trường (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	Dự phòng giảm giá (VND)
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.400.000	1.920.000.000	24.278.390.555	(22.358.390.555)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	2.824.956.000	10.227.309.952	(7.402.353.952)
TỔNG CỘNG		4.744.956.000	34.505.700.507	(29.760.744.507)

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

6.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền gửi (*)	8.000.000.000	17.000.000.000
Trái phiếu	-	120.000.000.000
TỔNG CỘNG	8.000.000.000	137.000.000.000

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU

7.1 Phải thu của khách hàng

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	213.750.000.000	213.750.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Dương Trần	29.312.048.953	11.593.333.333
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	19.917.690.133	19.200.531.267
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	16.650.000.000	16.650.000.000
Bà Phạm Thị Lý	14.000.000.000	14.000.000.000
Công ty TNHH TM Quốc tế Dệt may VN	11.250.000.000	11.250.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Greenteccons	8.000.000.000	207.000.000.000
Ông Trần Quang Sáng	5.504.000.000	18.504.000.000
Phải thu khách hàng khác	101.826.432.489	179.631.050.608
	420.210.171.575	691.578.915.208
Dài hạn		
Phải thu khách hàng khác	20.000.000	20.000.000
TỔNG CỘNG	420.230.171.575	691.598.915.208
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(10.456.180.208)	(4.949.250.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	409.773.991.367	686.649.665.208

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Xây dựng Đại Lộc Phát	209.200.000.000	-
Công ty TNHH Quang Mạnh	4.581.818.182	4.581.818.182
Cty Luật TNHH MTV Công Hùng và Cộng Sự	1.250.000.000	-
Trả trước cho các bên khác	29.999.901.721	30.748.641.738
TỔNG CỘNG	245.031.719.903	35.330.459.920
Dự phòng khó đòi	(706.426.000)	(1.009.180.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	244.325.293.903	34.321.279.920

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

7.3 Phải thu về cho vay

		VND
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh		
Chợ Nông sản Thủ Đức (*)	81.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Cảnh Viên (*)	87.400.000.000	-
Bà Trần Thị Hoàng Hân	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	5.000.000.000	5.000.000.000
TỔNG CỘNG	175.000.000.000	6.000.000.000

(*): Đây là các khoản cho vay có kỳ hạn từ 5 đến 12 tháng với lãi suất 9,5%/năm.

Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

7.4 Phải thu khác

<i>Phải thu khác</i>	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Phải thu về cho mượn vốn	38.509.669.818	38.780.229.559
Phải thu về lãi tiền cho vay	54.430.015.268	59.251.740.070
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	52.424.607.115	57.945.617.575
Tạm ứng phục vụ công tác đầu tư và hoạt động kinh doanh	52.095.365.843	12.131.071.631
Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	25.406.012.214	52.567.261.214
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	3.241.155.891	3.308.712.671
Chi hệ chi phí BQL Chung cư TDH Citrine	1.614.248.175	-
Chi hệ chi phí BQL Chung cư TDH Riverview	1.602.257.039	-
Chi hệ chi phí BQL Chung cư TDH Phước Bình	100.000.000	2.956.434.323
Chi hệ chi phí BQL Chung cư Trường Thọ		4.438.623.780
Chi hệ chi phí BQL Chung cư TDH Phước Long		1.913.334.434
Phải thu khác	37.464.689.210	71.443.939.789
	<u>266.888.020.573</u>	<u>304.736.965.046</u>
Dài hạn		
Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	666.724.767.757	663.050.733.454
Ký quỹ	11.705.676.260	12.161.807.368
Phải thu khác	48.219.533.503	7.987.990.713
	<u>726.649.977.520</u>	<u>683.200.531.535</u>
TỔNG CỘNG	993.537.998.093	987.937.496.581
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(17.378.943.802)	(17.378.943.802)
GIÁ TRỊ THUẬN	976.159.054.291	970.558.552.779

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

7.4 Phải thu khác (tiếp theo)

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

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/ sản phẩm	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Đầu tư Dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt		25.406.012.214	52.567.261.214
Công ty TNHH Thương mại Epcó	Hợp tác kinh doanh nông sản	Theo thỏa thuận 66,70%	20.896.200.569	23.396.200.569
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Nhà Quận 2			859.811.645	959.811.645
Công ty TNHH DV Đầu tư Quốc tế VN	Hợp đồng Hợp tác đầu tư		3.650.000.000	3.650.000.000
Dài hạn				
Nhóm đối tác chiến lược	Hợp tác kinh doanh đầu tư chiến lược	Theo thỏa thuận	-	24.561.249.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tập phẩm Sài Gòn	Hợp tác kinh doanh nông sản, dệt may	Theo thỏa thuận	666.724.767.757	663.050.733.454
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương			299.491.860.097	-
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Dự án nhà ở TDH Tocontap	70%	143.182.207.075	144.030.606.273
	Dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại Tỉnh Long An	65%	126.143.024.175	126.143.024.175
	Khu nhà ở và TTTM Phước Long B, Q.9	74,40%	47.800.181.415	47.800.181.415
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Hợp đồng Hợp tác đầu tư	Theo thỏa thuận	1.150.000.000	1.150.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Hợp tác kinh doanh nông sản		26.026.500.000	26.026.500.000
Công ty CP DV Tổng hợp Sài Gòn	Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 - 221, Xô Viết Nghệ Tĩnh, Quận Bình Thạnh	45%	18.224.398.595	18.905.825.191
Công ty TNHH DV Đầu tư Quốc tế VN	Khu nhà ở Bình An	12,50%	4.706.596.400	4.706.596.400
	Hợp tác kinh doanh đầu tư chiến lược	Theo thỏa thuận	-	294.288.000.000
TỔNG CỘNG			692.130.779.971	715.617.994.668

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.349.246.366.806	1.024.848.093.274
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	5.080.915.971	3.488.057.454
Công cụ dụng cụ tồn kho	4.309.140.928	4.711.704.791
Thành phẩm	4.936.089.325	4.104.620.931
Hàng hóa	107.618.785	134.851.911
TỔNG CỘNG	1.363.680.131.815	1.037.287.328.361

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản		
Dự án khu phức hợp Centum Wealth, TP.HCM	732.515.340.750	512.779.967.840
Dự án Aster Garden Towers, Bình Dương	217.162.560.176	4.495.010.097
Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội, Long An	166.794.544.316	165.770.324.893
Dự án Golden Hill, Phú Mỹ, Bà Rịa – Vũng Tàu	77.318.778.793	69.311.256.227
Trung Tâm Thương mại Phước Long, TP. HCM	39.335.227.253	39.335.227.253
Chung cư TDH Trường Thọ, TP.HCM	33.778.011.492	33.778.011.492
Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ khu 3 lô 14A	17.181.518.346	17.116.484.073
Khu nhà ở Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức, TP.HCM	12.971.884.388	12.971.884.388
Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, TP.HCM	11.045.748.851	10.648.114.646
Chung cư TDH Phước Bình, TP.HCM	10.336.774.397	10.336.774.397
Khu đất liên doanh 3,3 ha Hiệp Bình Phước, TP.HCM	7.974.758.087	7.974.758.087
Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ khu 4 lô 16B	3.003.356.364	3.002.629.091
Khu đất liên doanh 1,8 ha Hiệp Bình Phước, TP.HCM	1.153.498.659	1.153.498.659
Dự án khu nhà ở Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	1.020.826.832	1.020.826.832
Khu 1,3 ha Hiệp Bình Chánh, TP.HCM	795.493.248	795.493.248
Chung cư cao cấp Hiệp Phú, TP.HCM	663.995.899	663.995.899
Chung cư Phước Bình (5 tầng), TP.HCM	256.642.393	501.484.593
Dự án khu nhà ở 10 ha Hiệp Bình Chánh, TP.HCM	215.040.000	215.040.000
Khu nhà ở 15,7ha Bình Chiểu	188.302.731	555.493.057
Dự án TDH Riverview, TP.HCM	-	117.614.993.517
	1.333.712.302.975	1.010.041.268.289
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây lắp và bao bì sản xuất dở dang	15.534.063.831	14.806.824.985
TỔNG CỘNG	1.349.246.366.806	1.024.848.093.274

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

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	295.004.275.589	23.582.930.044	161.729.805.615	809.345.454	481.126.356.702
Mua mới trong kỳ	1.445.610.000	572.727.273	34.081.818	-	2.052.419.091
Thanh lý trong kỳ	-	(599.598.621)	(1.120.615.989)	-	(1.720.214.610)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	296.449.885.589	23.556.058.696	160.643.271.444	809.345.454	481.458.561.183
Giá trị khấu hao lũy kế					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(70.018.838.122)	(10.456.464.089)	(97.170.356.754)	(688.236.861)	(178.333.895.826)
Hao mòn trong kỳ	(7.295.786.052)	(3.281.102.815)	(6.721.044.929)	(44.136.360)	(17.342.070.156)
Thanh lý	-	599.598.621	1.120.615.989	-	1.720.214.610
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	(77.314.624.174)	(13.137.968.283)	(102.770.785.694)	(732.373.221)	(193.955.751.372)
Giá trị còn lại					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	224.985.437.467	13.126.465.955	64.559.448.861	121.108.593	302.792.460.876
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	219.135.261.415	10.418.090.413	57.872.485.750	76.972.233	287.502.809.811

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

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

VND

Máy móc và thiết bị

Nguyên giá

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

76.919.719.342

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

76.919.719.342

Giá trị hao mòn lũy kế

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

(18.456.311.963)

Trích khấu hao trong kỳ

(3.812.830.920)

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

(22.269.142.883)

Giá trị còn lại

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

58.463.407.379

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

54.650.576.459

Tài sản cố định thuê tài chính từ Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (“VCBL”) có thời hạn thuê 60 tháng. Tổng các khoản thanh toán tiền thuê tài chính được trình bày tại (Thuyết minh số 22).

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Tổng cộng

Phần mềm
máy tính

Quyền
sử dụng đất

Nguyên giá

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

15.114.364.928

118.325.920.584

133.440.285.512

Mua mới trong năm

65.000.000

65.000.000

Giảm khác

(12.534.413.280)

-

(12.534.413.280)

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

2.644.951.648

118.325.920.584

120.970.872.232

Giá trị hao mòn lũy kế

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

(14.987.489.949)

(3.431.927.844)

(18.419.417.793)

Trích khấu hao trong kỳ

(19.270.833)

(878.968.465)

(898.239.298)

Giảm khác

12.534.413.280

-

12.534.413.280,00

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

(2.472.347.502)

(4.310.896.309)

(6.783.243.811)

Giá trị còn lại

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

126.874.979

114.893.992.740

115.020.867.719

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

172.604.146

114.015.024.275

114.187.628.421

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

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	95.090.052.267	37.954.545.455	133.044.597.722
Giảm khác	(10.374.244.140)	-	(10.374.244.140)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	84.715.808.127	37.954.545.455	122.670.353.582
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(40.631.382.282)	(506.060.606)	(41.137.442.888)
Hao mòn trong năm	(3.245.462.667)	-	(3.245.462.667)
Giảm khác	10.374.244.140	-	10.374.244.140
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	(33.502.600.809)	(506.060.606)	(34.008.661.415)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	54.458.669.985	37.448.484.849	91.907.154.834
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	51.213.207.318	37.448.484.849	88.661.692.167

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 9 năm 2020. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

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

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

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Dự án khu dân cư Cần Giờ (*)	820.206.812.675	819.272.012.685
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông (**)	102.103.173.117	99.824.002.802
Các dự án khác	1.803.393.009	941.335.181
TỔNG CỘNG	924.113.378.801	920.037.350.668

(*): Đây là dự án xây dựng khu dân cư 31,8 ha tại Huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh do Tập đoàn làm chủ đầu tư. Vào ngày 28 tháng 2 năm 2002, Tập đoàn đã hợp tác với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn để thực hiện dự án này với tỉ lệ góp vốn của mỗi bên là 50% nhưng không thành lập pháp nhân mới.

(**): Đây là dự án xây dựng khu dân cư trên 136,9 ha tại Bình Trưng Đông, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh do Công ty Xây dựng và Kinh Doanh Nhà Phú Nhuận (“NPN”) làm chủ đầu tư cùng với 14 đơn vị khác tham gia, trong đó có Tập đoàn. Tập đoàn sẽ đóng góp kinh phí để đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính khu dân cư Bình Trưng Đông và sẽ được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật nội bộ của dự án thành phần và khai thác diện tích đất tương đương 5 ha. Chi phí của dự án này bao gồm chủ yếu là tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, và chi phí lãi vay.

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.2)	270.561.117.746	331.307.683.760
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 14.1)	37.229.856.600	306.746.372.220
TỔNG CỘNG	307.790.974.346	638.054.055.980
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(450.000.000)	(450.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	307.340.974.346	637.604.055.980

14.1 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	32.279.856.600	32.279.856.600
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	4.500.000.000	4.500.000.000
Công ty Cổ phần VinaSinh	450.000.000	450.000.000
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế (Thuyết minh số 4)	-	206.800.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Phong Phú – Deawon Thủ Đức	-	62.716.515.620
TỔNG CỘNG	37.229.856.600	306.746.372.220
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(450.000.000)	(450.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	36.779.856.600	306.296.372.220

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

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

14.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	<u>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</u>	
			Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Bất động sản	Đang hoạt động	155.731.676.126	40,00	167.443.393.778	40,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị	Khoáng sản	Đang hoạt động	103.532.302.189	20,68	104.216.056.331	20,68
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức ("NSTĐ")	Chợ đầu mối Tài chính - Chứng khoán	Đang hoạt động	-	-	48.221.662.050	49,00
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Dịch vụ bảo vệ	Đang hoạt động	9.603.352.031	22,49	9.260.504.339	22,49
Công ty TNHH Bảo vệ Tín Đức (*)	Vận tải	Đang hoạt động	800.000.000	40,00	800.000.000	40,00
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Than Ngọc Thành (*)	Quảng cáo	Đã giải thể	-	-	456.405.762	24,58
Công ty CP Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp TP. HCM	Bất động sản	Đang hoạt động	293.787.400	20,00	309.661.500	20,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú (*)						
TỔNG CỘNG			270.561.117.746		331.307.683.760	

(*): 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 giữa niên độ của Tập đoàn.

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng, môi giới	-	13.250.047.503
Khác	753.448.533	295.486.595
	<u>753.448.533</u>	<u>13.545.534.098</u>
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	24.774.437.172	24.774.437.172
Tiền thuê đất	4.098.258.753	4.078.589.500
Chi phí sửa chữa lớn	2.097.559.850	4.886.493.891
Công cụ, dụng cụ	5.015.539.385	2.649.748.073
Khác	342.000.000	670.511.028
	<u>36.327.795.160</u>	<u>37.059.779.664</u>
TỔNG CỘNG	<u>37.081.243.693</u>	<u>50.605.313.762</u>

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
Nguyên giá	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	9.584.736.545
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	<u>9.584.736.545</u>
Giá trị phân bổ lũy kế	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(2.807.122.559)
Phân bổ trong kỳ	<u>(607.734.528)</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	<u>(3.414.857.087)</u>
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	6.777.613.986
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	<u>6.169.879.458</u>

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Công ty TNHH Xây dựng & Cơ điện Daewon		30.302.379.304
Bà Nguyễn Thị Tươi	-	77.997.650.000
Starlinger & Co. Gesellschaft M.B.H Co., Ltd	22.353.760.936	24.361.855.056
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	17.475.103.128	45.437.640.037
Phải trả cho các bên liên quan	31.720.214.238	31.720.214.238
Phải trả các bên khác	62.928.401.773	20.761.434.155
TỔNG CỘNG	<u>272.337.056.325</u>	<u>368.440.749.040</u>

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà	473.426.042.928	533.277.440.578
Các bên khác	61.453.841.463	2.480.462.633
TỔNG CỘNG	534.879.884.391	535.757.903.211

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU / PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<i>Phải thu</i>		
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	105.247.743.212	91.589.782.083
Thuế giá trị gia tăng phải thu	64.890.810.570	64.905.966.063
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.033.841.110	4.389.918.616
Các khoản thuế khác	216.316.230	216.316.230
TỔNG CỘNG	173.388.711.122	161.101.982.992
<i>Phải nộp</i>		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.205.775.612	25.908.376.109
Thuế giá trị gia tăng	1.470.925.193	2.499.587.146
Thuế thu nhập cá nhân	357.339.301	1.278.388.146
Các thuế khác	925.571.605	202.957.495
TỔNG CỘNG	13.959.611.711	29.889.308.896

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí xây dựng Chung cư Citrine và Riverview	17.810.168.176	16.110.898.986
Chi phí hạ tầng kỹ thuật khu Trung tâm		
Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Lương tháng 13	1.064.605.441	1.851.307.508
Chi phí khác	1.056.508.824	1.033.852.110
TỔNG CỘNG	32.519.870.172	31.584.646.335

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn		
Thu hộ tiền bán đất Dự án Tocontap	143.313.617.061	143.313.617.061
Đặt cọc mua dự án Bình Trưng Đông	55.723.147.276	55.723.147.276
Mượn vốn	42.957.800.000	7.683.166.893
Phải trả lãi vay	12.325.011.999	5.143.852.460
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	16.243.942.172	15.741.697.176
Phải trả cho Ban quản lý Chung cư Citrine	8.539.611.633	3.874.896.740
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.874.604.600	7.748.770.245
Phải trả cho các trái chủ	7.659.441.000	6.394.800.000
Phải trả cho Ban quản lý Chung cư Riverview	6.285.318.688	3.458.994.037
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.830.732.870	2.830.732.870
Phải trả cổ tức	710.464.723	2.042.825.723
Phải trả cho Ban quản lý Chung cư TDH Trường Thọ	61.670.155	2.291.721.074
Phải trả cho Ban quản lý Chung cư TDH Phước Long	20.531.921	1.605.542.952
Phải trả cho Ban quản lý Chung cư TDH Phước Bình	-	1.572.776.643
Khác	22.813.742.968	2.744.703.358
	<u>327.359.637.066</u>	<u>262.171.244.508</u>
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà 6,5 ha Bình An, quận 2	19.519.525.782	19.519.525.782
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.039.260.343
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.539.248.673	3.598.534.622
Nhận đặt cọc dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án chung cư TDH Bình Chiểu	2.655.000.000	6.622.033.700
Khác	505.576.269	457.135.556
	<u>35.258.611.067</u>	<u>38.236.490.003</u>
TỔNG CỘNG	<u>362.618.248.133</u>	<u>300.407.734.511</u>

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn		
Vay ngân hàng (<i>Thuyết minh 22.1</i>)	599.737.628.845	667.423.187.923
Vay dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh 22.2</i>)	148.570.892.746	193.050.007.811
Vay bên liên quan (<i>Thuyết minh 22.4</i>)	30.401.750.000	30.401.750.000
Vay cá nhân (<i>Thuyết minh 22.5</i>)	8.000.000.000	27.150.000.000
Nợ thuê tài chính (<i>Thuyết minh 22.3</i>)	3.089.977.752	-
	<u>789.800.249.343</u>	<u>918.024.945.734</u>
Dài hạn		
Vay ngân hàng (<i>Thuyết minh 22.2</i>)	450.739.041.518	324.075.839.616
TỔNG CỘNG	<u><u>1.240.539.290.861</u></u>	<u><u>1.242.100.785.350</u></u>

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất %/ năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	<i>VND</i>	<i>Tháng</i>			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	242.107.419.005	9	Từ ngày 16/12/2020 đến ngày 05/06/2021	Từ 9,2 đến 11	Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử dụng đất và bất động sản đầu tư.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín	174.024.987.100	6	Từ ngày 12/11/2020 đến ngày 25/06/2021	9	Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử dụng đất; tài sản gắn liền với đất và cổ phiếu.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Kỳ Đồng	10.010.000.000	6	Ngày 10/10/2020	8	Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử dụng đất; tài sản gắn liền với đất.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam—Chi nhánh Đông Sài Gòn	33.602.267.790	8	Từ ngày 19/10/2020 đến ngày 24/06/2021	9	Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử dụng đất; tài sản gắn liền với đất.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hùng Vương	139.992.954.950	9	Từ ngày 19/11/2020 đến ngày 06/07/2021	Từ 8,8 đến 8,9	Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử dụng đất; tài sản, nhà xưởng và văn phòng gắn liền với đất.
TỔNG CỘNG	599.737.628.845				

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND	Tháng		%/ năm	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín	282.200.000.000	120	Từ ngày 15/03/2021 đến ngày 16/12/2024	Từ 10,5 đến 11,5	Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử dụng đất; tài sản gắn liền với đất và cổ phiếu.
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	123.050.000.000				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	102.812.111.342	48	Từ ngày 25/012/2020 đến ngày 04/09/2023	Từ 11 đến 11.7	Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử dụng đất và bất động sản đầu tư.
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	25.172.111.342				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - CN. Gia Định	213.949.041.518		Ngày 05 tháng 08 năm 2022	8,6	Toàn bộ tài sản và quyền tài sản Dự án Centum Wealth
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	-				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hùng Vương	348.781.404	58	Ngày 30 tháng 09 năm 2020	Từ 10,1 đến 11,4	Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử dụng đất; tài sản, nhà xưởng và văn phòng gắn liền với đất.
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	348.781.404				
TỔNG CỘNG	599.309.934.264				
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	148.570.892.746				
Vay dài hạn	450.739.041.518				

22. VAY (tiếp theo)

22.3 *Nợ thuê tài chính*

Tập đoàn hiện đang thuê các máy móc, thiết bị theo hợp đồng thuê tài chính. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>
Từ 1 năm trở xuống:	<i>VND</i>
Nợ gốc	3.089.977.752
Lãi thuê tài chính	78.794.433
Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu	<u>3.168.772.185</u>

22.4 *Khoản vay bên liên quan*

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
	<i>VND</i>	<i>Tháng</i>		<i>%/ năm</i>
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phong Phú - Daewon Thủ Đức	20.401.750.000	120	Ngày 30 tháng 12 năm 2020	Không
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	10.000.000.000	48	Ngày 30 tháng 1 năm 2021	9
TỔNG CỘNG	<u>30.401.750.000</u>			

22.5 *Khoản vay từ các cá nhân*

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

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Dự phòng phải trả ngắn hạn thể hiện số tiền lãi ước tính có thể trả trên khoản thu trước từ khách hàng mua dự án Bình Trưng Đông.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

Chi tiêu	Vốn chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	VND Cộng Vốn chủ sở hữu
Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	816.349.270.000	245.984.454.963	490.547.912.180	165.510.092.265	757.886.765.679	2.476.278.495.087
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	122.434.570.000	(122.434.570.000)	-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	65.541.214.317	-	65.541.214.317
Chia cổ tức năm 2018	-	-	-	(81.634.927.000)	-	(81.634.927.000)
Phân phối lợi nhuận (Giảm) / Tăng khác	-	-	-	(12.978.875.931)	-	(12.978.875.931)
				(39.411.263.238)	64.602.395.976	25.191.132.738
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019	938.783.840.000	123.549.884.963	490.547.912.180	97.026.240.413	822.489.161.655	2.472.397.039.211
Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	938.783.840.000	123.549.884.963	467.091.409.243	233.079.250.926	797.202.633.767	2.559.707.018.899
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	187.743.830.000	-	(187.743.830.000)	-	-	-
Lỗ trong kỳ	-	-	-	(3.179.016.765)	-	(3.179.016.765)
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	-	-	65.107.047	(65.107.047)	-	-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(8.708.052.456)	-	(8.708.052.456)
Thù lao và kinh phí ngoại giao	-	-	-	(3.483.220.982)	-	(3.483.220.982)
Giảm khác	-	-	-	(21.271.387.749)	(14.772.262.787)	(36.043.650.536)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	1.126.527.670.000	123.549.884.963	279.412.686.290	196.372.465.927	782.430.370.980	2.508.293.078.160

(*) Vào tháng 9 năm 2020, Công ty đã phát hành 18.774.383 cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo tỉ lệ 100:20 từ Quỹ Đầu tư Phát triển theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 937/NQ-ĐHĐCĐ.2020 ngày 26 tháng 6 năm 2020 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 02.2020/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 7 năm 2020. Việc tăng vốn cổ phần này đã được Sở Kế hoạch & Đầu tư TP. HCM cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 22 vào ngày 02 tháng 10 năm 2020.

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
VND		
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu năm	938.783.840.000	816.349.270.000
Vốn góp cuối kỳ	1.126.527.670.000	938.783.840.000

24.3 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
VND		
Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	112.652.767	93.878.384
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	112.652.767	93.878.384
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	112.652.767	93.878.384

24.4 Cổ tức

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
VND		
Cổ tức đã công bố trong kỳ	-	81.634.927.000
Cổ tức đã trả trong kỳ	-	(81.634.927.000)

24.5 (Lỗ) lãi trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
VND		
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	- 3.179.016.765	65.541.214.317
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-3.179.016.765	65.541.214.317
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	112.652.767	93.878.384
(Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	-28	698
(Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	-28	698

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

VND

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
Doanh thu bán hàng hoá	962.715.373.349	3.480.589.638.651
Doanh thu bán hàng bất động sản	162.690.342.856	27.256.694.917
Doanh thu cung cấp dịch vụ	52.081.878.174	77.967.094.483
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	8.938.043.300	29.805.213.871
Doanh thu bán hàng khác	93.785.467	
TỔNG CỘNG	1.186.519.423.146	3.615.618.641.922

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	80.089.200.000	72.557.774.506
Cổ tức, lợi nhuận được chia	31.048.852.251	1.183.993.800
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	14.018.070.658	8.375.989.086
Lợi nhuận hợp tác liên doanh	949.523.672	9.475.780.581
Chênh lệch tỷ giá		3.509.445.363
TỔNG CỘNG	126.105.646.581	95.102.983.336

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
Giá vốn của hàng hóa đã bán	942.097.581.114	3.446.612.641.784
Giá vốn của bất động sản đã bán	150.825.346.994	13.391.203.454
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	44.328.130.548	60.747.868.977
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	4.585.922.899	8.470.689.865
Giá vốn hàng bán khác		
TỔNG CỘNG	1.141.836.981.555	3.529.222.404.080

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Chi phí lãi vay	62.991.222.420	45.040.016.878
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	2.032.557.319	2.421.059.205
Đầu tư liên doanh liên kết	7.249.323.750	
Lỗ chênh lệch tỷ giá	505.028.032	954.639.696
Chi phí tài chính khác	449.373.233	1.775.653.156
TỔNG CỘNG	73.227.504.754	50.191.368.935

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	736.245.575	913.310.920
Chi phí đồ dùng văn phòng	172.985.638	485.732.294
Chi phí nhân công	38.151.332.442	22.573.747.389
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.833.869.897	5.322.837.129
Thuế, phí, lệ phí	7.340.145.506	685.188.599
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.363.547.257	8.283.911.899
Chi phí khác bằng tiền	17.225.322.950	11.892.812.678
	78.823.449.265	50.157.540.908

29. THU NHẬP KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Thanh lý TSCĐ	171.454.545	321.999.998
Phạt vi phạm hợp đồng	2.204.699.029	4.055.773.660
Thu nhập khác	543.307.700	1.578.316.970
TỔNG CỘNG	2.919.461.274	5.956.090.628

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

CHI PHÍ KHÁC

VND

	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Thanh lý tài sản	19.765.455	-
Phạt vi phạm hợp đồng	150.256.792	1.066.749.802
Chi phí khác	5.333.439.399	2.968.589.807
TỔNG CỘNG	5.503.461.646	4.035.339.609

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

VND

	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	(8.750.438.372)	1.280.460.376
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty con	3.211.635.750	1.926.778.720
Thuế TNDN hiện hành	(5.538.802.622)	3.207.239.096

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

31. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

VND

	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Thu nhập của thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám Đốc	1.433.664.763	9.851.824.691

sau:

<i>Tên công ty / Mỗi quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Giá trị giao dịch</i>
Công ty Cp Quản lý và Kinh doanh chợ NS Thủ Đức (Công ty liên kết trước đây)	Hợp tác đầu tư	70.000.000.000
	Nhận hoàn trả hợp tác đầu tư	70.000.000.000
	Thu nhập cổ tức	7.252.000.000
	Lãi đi vay	605.753.425
	Hoàn trả lãi vay	227.500.000
Công ty TNHH DV Bảo vệ Tín Đức (DN mà tập đoàn đầu tư)	Cung cấp dịch vụ bảo vệ	412.335.000

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

<i>Tên công ty / Mỗi quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Giá trị khoản (phải trả) / phải thu</i>
Công ty Cp Quản lý và Kinh doanh chợ NS Thủ Đức (Công ty liên kết trước đây)	TDH phải thu cổ tức	42.518.719.195
	Phải thu góp vốn và kinh doanh hàng nông sản	26.026.500.000
	TDH phải trả tiền vay	(10.000.000.000)
	TDH phải trả tiền tạm mượn	(37.600.000.000)
	TDH phải trả lãi vay	(230.000.000)
Công ty Cp Phát triển nhà Daewon - Thủ Đức (Công ty liên kết)	TDH phải trả tiền vay	(20.401.750.000)
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức (công ty con trước đây)	TDH phải thu tiền chi hộ	80.000.000

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

Công ty Cp Dệt may Liên Phương
(DN mà tập đoàn đầu tư)

Cho vay

5.000.000.000

Công ty TNHH DV Bảo vệ Tín Đức
(DN mà tập đoàn đầu tư)

TDH phải trả dịch vụ bảo vệ

(412.335.000)

Ghi chú: Giá trị khoản phải thu ghi số dương và giá trị khoản phải trả ghi số âm.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

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

	Địa ốc + DV	Dịch vụ	Bán Hàng - DV	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	778.530.411.604	6.514.721.257	403.419.550.743	1.188.464.683.604
2. DTT từ bán hàng cho các bộ phận khác		119.250.000	1.826.010.458	1.945.260.458
3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(12.839.208.748)	170.069.154	7.773.379.064	(4.895.760.530)
4. Tổng chi phí mua tài sản cố định	606.809.091	-	-	2.052.419.091
5. Tổng tài sản	1.091.172.523.156	17.624.919.055	2.081.195.191.332	5.217.289.755.186
Tài sản bộ phận	1.091.172.523.156	17.624.919.055	2.081.195.191.332	3.189.992.633.543
Tài sản không phân bổ	-	-	-	2.027.297.121.643
6. Tổng nợ phải trả	1.299.247.455.259	391.984.289.630	718.770.765.685	2.708.996.677.026
Nợ phải trả của các bộ phận	1.299.247.455.259	391.984.289.630	718.770.765.685	2.410.002.510.574
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	298.994.166.452

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

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

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tài sản giữ hộ	<u>27.043.058.000</u>	<u>27.043.058.000</u>

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

34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Vào ngày 20 tháng 8 năm 2020, Công ty đã hoàn tất phát hành 18.774.383 cổ phiếu để phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 937/NQ-ĐHĐCĐ.2020 ngày 26 tháng 6 năm 2020. Đến ngày 02 tháng 10 năm 2020, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 22 về việc tăng vốn điều lệ tương ứng từ số lượng cổ phiếu được phát hành này.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.



Nguyễn Thị Minh Triều
Người lập



Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc



Ngày 27 tháng 10 năm 2020