



**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](http://thuduchouse.vn)

---

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021*

*TP.HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2021*

## 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 (từ nhiệm ngày 23 tháng 03 năm 2021) |
| 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 Nường         | - Phó Tổng Giám đốc                                      |
| Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh | - Phó Tổng Giám đốc                                      |
| Ông Lê Dư Đăng Khoa          | - Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 8 tháng 4 năm 2021) |

### 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 của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất có kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong 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 Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1 năm 2021 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 hợp nhất này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 03 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính 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: 

Lê Chí Hiếu

Chủ tịch HĐQT

Ngày 28 tháng 10 năm 2021



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

B01a-DN

| Mã số | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh    | Ngày 30 tháng 09 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
|-------|----------------------------------------------|----------------|---------------------------|---------------------------|
| 100   | <b>A. Tài sản ngắn hạn</b>                   |                | <b>2.367.350.450.213</b>  | <b>2.912.444.798.817</b>  |
| 110   | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>5</b>       | <b>94.357.457.342</b>     | <b>231.104.692.069</b>    |
| 111   | 1. Tiền                                      |                | 77.046.656.647            | 209.025.247.873           |
| 112   | 2. Các khoản tương đương tiền                |                | 17.310.800.695            | 22.079.444.196            |
| 120   | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         |                | <b>9.474.689.500</b>      | <b>6.944.223.800</b>      |
| 121   | 1. Chứng khoán kinh doanh                    | 6.1            | 34.543.720.507            | 34.543.720.507            |
| 122   | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh  | 6.2            | (28.069.031.007)          | (30.099.496.707)          |
| 123   | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 6.3            | 3.000.000.000             | 2.500.000.000             |
| 130   | <b>III. Các khoản phải thu</b>               |                | <b>1.575.661.055.420</b>  | <b>1.493.430.436.544</b>  |
| 131   | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 7.1            | 461.970.098.255           | 454.689.103.572           |
| 132   | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 7.2            | 226.119.124.912           | 222.990.491.375           |
| 135   | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 7.3            | 231.200.000.000           | 169.600.000.000           |
| 136   | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 7.4            | 1.005.909.077.460         | 969.653.256.933           |
| 137   | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 7.1, 7.2 & 7.4 | (349.537.245.207)         | (323.502.415.336)         |
| 140   | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      |                | <b>569.044.715.705</b>    | <b>1.028.747.949.497</b>  |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                              | 8              | 569.044.715.705           | 1.028.747.949.497         |
| 150   | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |                | <b>118.812.532.246</b>    | <b>152.217.496.907</b>    |
| 151   | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 14             | 999.869.609               | 1.114.734.793             |
| 152   | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 18             | 51.079.274.345            | 83.016.440.942            |
| 153   | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 18             | 66.733.388.292            | 68.086.321.172            |

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

| <i>Mã số</i> | <i>TÀI SẢN</i>                                  | <i>Thuyết minh</i> | <i>Ngày 30 tháng 09 năm 2021</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i> |
|--------------|-------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>200</b>   | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       |                    | <b>1.871.849.606.376</b>         | <b>2.658.114.581.925</b>         |
| <b>210</b>   | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            |                    | <b>459.970.438.423</b>           | <b>800.510.137.233</b>           |
| 211          | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng              |                    |                                  | 23.000.000                       |
| 216          | 2. Phải thu dài hạn khác                        | 7.4                | 464.438.806.327                  | 804.955.505.137                  |
| 219          | 3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            |                    | (4.468.367.904)                  | (4.468.367.904)                  |
| <b>220</b>   | <b>II. Tài sản cố định</b>                      |                    | <b>139.011.819.560</b>           | <b>449.146.429.285</b>           |
| 221          | 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 9                  | 130.794.319.757                  | 335.265.436.186                  |
| 222          | - Nguyên giá                                    |                    | 275.862.196.380                  | 558.184.731.005                  |
| 223          | - Giá trị hao mòn lũy kế                        |                    | (145.067.876.623)                | (222.919.294.819)                |
| 227          | 2. Tài sản cố định vô hình                      | 10                 | 8.217.499.803                    | 113.880.993.099                  |
| 228          | - Nguyên giá                                    |                    | 12.400.010.051                   | 120.970.872.232                  |
| 229          | - Giá trị hao mòn lũy kế                        |                    | (4.182.510.248)                  | (7.089.879.133)                  |
| <b>230</b>   | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | 11                 | <b>145.237.533.590</b>           | <b>148.901.850.462</b>           |
| 231          | - Nguyên giá                                    |                    | 183.573.478.561                  | 183.992.332.766                  |
| 232          | - Giá trị hao mòn lũy kế                        |                    | (38.335.944.971)                 | (35.090.482.304)                 |
| <b>240</b>   | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              |                    | <b>941.670.131.615</b>           | <b>927.667.827.354</b>           |
| 241          | 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 12                 | 927.848.064.938                  | 924.769.086.589                  |
| 242          | 2. Chi phí XDCB dở dang                         |                    | 13.822.066.677                   | 2.898.740.765                    |
| <b>250</b>   | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | 13                 | <b>171.395.565.608</b>           | <b>303.005.966.250</b>           |
| 252          | 1. Đầu tư vào công ty liên kết                  |                    | 129.415.709.008                  | 264.390.271.932                  |
| 253          | 2. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác           |                    | 42.429.856.600                   | 44.429.856.600                   |
| 254          | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            |                    | (450.000.000)                    | (5.814.162.282)                  |
| <b>260</b>   | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 |                    | <b>14.564.117.580</b>            | <b>28.882.371.341</b>            |
| 261          | 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 14                 | 11.810.726.008                   | 20.100.456.464                   |
| 262          | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               |                    | 2.545.407.096                    | 2.817.668.718                    |
| 269          | 3. Lợi thế thương mại                           | 15                 | 207.984.476                      | 5.964.246.159                    |
| <b>270</b>   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        |                    | <b>4.239.200.056.589</b>         | <b>5.570.559.380.742</b>         |

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

| <i>Mã số</i> | <i>TÀI SẢN</i>                         | <i>Thuyết minh</i> | <i>Ngày 30 tháng 09 năm 2021</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i> |
|--------------|----------------------------------------|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>300</b>   | <b>C. Nợ phải trả</b>                  |                    | <b>1.702.807.081.114</b>         | <b>3.333.360.583.191</b>         |
| <b>310</b>   | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                  |                    | <b>1.414.374.148.631</b>         | <b>2.539.462.189.092</b>         |
| 311          | 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn     | 16                 | 220.811.935.260                  | 265.700.067.853                  |
| 312          | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 17                 | 137.991.303.199                  | 446.238.955.766                  |
| 313          | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 18                 | 23.968.915.343                   | 49.123.677.621                   |
| 314          | 4. Phải trả người lao động             |                    | 3.096.863.361                    | 3.862.091.643                    |
| 315          | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn           | 19                 | 60.846.934.163                   | 98.451.525.670                   |
| 318          | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn   |                    | 600.000.000                      | 1.871.833.335                    |
| 319          | 7. Phải trả ngắn hạn khác              | 20                 | 699.570.541.466                  | 1.122.600.256.694                |
| 320          | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn   | 21                 | 171.382.754.216                  | 460.121.619.436                  |
| 321          | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn          | 22                 | 86.781.460.015                   | 68.873.752.643                   |
| 322          | 10. Quỹ khen thưởng và phúc lợi        |                    | 9.323.441.608                    | 22.618.408.431                   |
| <b>330</b>   | <b>II. Nợ dài hạn</b>                  |                    | <b>288.432.932.483</b>           | <b>793.898.394.099</b>           |
| 331          | 1. Phải trả người bán dài hạn          |                    | -                                | 6.002.189.569                    |
| 337          | 2. Phải trả dài hạn khác               | 20                 | 57.184.083.482                   | 51.489.518.928                   |
| 338          | 3. Vay dài hạn                         | 21                 | 83.320.000.000                   | 570.296.476.754                  |
| 341          | 4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả     |                    | 145.148.001.326                  | 162.751.761.630                  |
| 342          | 5. Dự phòng phải trả dài hạn           |                    | 2.780.847.675                    | 3.358.447.218                    |



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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

| Mã số | TÀI SẢN                                                                  | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 09 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |
|-------|--------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 400   | D. Vốn chủ sở hữu                                                        |             | 2.536.392.975.475         | 2.237.198.797.551         |
| 410   | I. Vốn chủ sở hữu                                                        | 23          | 1.520.918.102.133         | 1.386.501.570.054         |
| 411   | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                                |             | 1.126.527.670.000         | 1.126.527.670.000         |
|       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                                 |             | 1.126.527.670.000         | 1.126.527.670.000         |
|       | - Cổ phiếu ưu đãi                                                        |             |                           |                           |
| 412   | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                                  |             | 123.549.884.963           | 123.549.884.963           |
| 418   | 3. Quỹ đầu tư phát triển                                                 |             | 278.717.298.160           | 279.412.686.290           |
| 421   | 4. Lỗ lũy kế                                                             |             | (7.876.750.990)           | (142.988.671.199)         |
| 421a  | - (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |             | (213.395.549.453)         | 220.437.155.102           |
| 421b  | - LNST chưa phân phối kỳ này                                             |             | 205.518.798.463           | (363.425.826.301)         |
| 429   | 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                                       |             | 1.015.474.873.342         | 850.697.227.497           |
| 440   | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                               |             | <b>4.239.200.056.589</b>  | <b>5.570.559.380.742</b>  |

Lập ngày 28 tháng 10 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Nguyễn Thị Minh Triều

Lữ Minh Sơn

Lê Chí Hiếu

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT**

cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2021 và kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

| Mã số | Chi tiêu                                                | Thuyết minh | Quý 3/2021            | Quý 3/2020            | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021 | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020 |
|-------|---------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 10    | 1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ      | 24.1        | 33.760.250.445        | 191.816.267.198       | 464.000.377.627                                              | 1.186.519.423.146                                            |
| 11    | 2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                 | 25          | 29.944.318.392        | 190.915.293.110       | 362.222.575.537                                              | 1.141.836.981.555                                            |
| 20    | <b>3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> |             | <b>3.815.932.053</b>  | <b>900.974.088</b>    | <b>101.777.802.090</b>                                       | <b>44.682.441.591</b>                                        |
| 21    | 4. Doanh thu hoạt động tài chính                        | 24.2        | 3.003.410.551         | 65.493.587.666        | 306.860.146.584                                              | 126.105.646.581                                              |
| 22    | 5. Chi phí tài chính                                    | 26          | (7.855.412.565)       | 21.033.649.379        | 28.639.606.643                                               | 73.227.504.754                                               |
| 23    | - Trong đó : Chi phí lãi vay                            |             | 5.346.429.466         | 13.044.303.551        | 41.450.741.805                                               | 56.541.804.314                                               |
| 24    | 6. Phần lãi trong công ty liên kết                      |             | 1.250.196.400         | (4.327.286.758)       | 3.547.158.350                                                | 5.613.270.109                                                |
| 25    | 7. Chi phí bán hàng                                     |             | 1.191.293.727         | 2.193.588.047         | 14.552.247.432                                               | 29.925.284.550                                               |
| 26    | 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp                         | 27          | 7.453.098.038         | 24.393.184.380        | 47.678.725.435                                               | 78.823.449.265                                               |
| 30    | <b>9. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh</b>  |             | <b>7.280.559.804</b>  | <b>14.446.853.191</b> | <b>321.314.527.514</b>                                       | <b>(5.574.880.288)</b>                                       |
| 31    | 10. Thu nhập khác                                       | 28          | 39.946.319            | 497.596.710           | 43.675.253.321                                               | 2.919.461.274                                                |
| 32    | 11. Chi phí khác                                        | 29          | 340.717.151           | 286.497.988           | 85.454.117.294                                               | 5.503.461.646                                                |
| 40    | 12. (Lỗ)/lợi nhuận khác                                 |             | (300.770.832)         | 211.098.722           | (41.778.863.973)                                             | (2.584.000.372)                                              |
| 50    | <b>13. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế</b>       |             | <b>6.979.788.972</b>  | <b>14.657.951.913</b> | <b>279.535.663.541</b>                                       | <b>(8.158.880.660)</b>                                       |
| 51    | 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành                         | 30          | (11.614.762.255)      | 496.311.680           | 29.688.060.970                                               | (5.538.802.622)                                              |
| 52    | 15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                          |             | (13.168.582.000)      | (1.313.401.160)       | 272.261.622                                                  | 379.625.479                                                  |
| 60    | <b>16. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN</b>                 |             | <b>31.763.133.227</b> | <b>15.475.041.393</b> | <b>249.575.340.949</b>                                       | <b>(2.999.703.517)</b>                                       |
| 61    | <b>17. Lợi nhuận/(lỗ) của Công ty mẹ</b>                |             | <b>31.793.256.141</b> | <b>17.259.089.634</b> | <b>205.518.798.463</b>                                       | <b>(3.179.016.765)</b>                                       |
| 62    | 18. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát |             | (30.122.914)          | (1.784.048.242)       | 44.056.542.486                                               | 179.313.248                                                  |
| 70    | 19. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu                       |             | 282                   | 153                   | 1.824                                                        | (28)                                                         |
| 71    | 20. Lãi/(lỗ) suy giảm trên cổ phiếu                     |             | 282                   | 153                   | 1.824                                                        | (28)                                                         |

Người lập biểu



Nguyễn Thị Minh Triều

Kế toán trưởng



Lữ Minh Sơn



Lập ngày 28 tháng 10 năm 2021

Chủ tịch HĐQT

Le Chí Hiếu



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

| Mã số | Chi tiêu                                                                         | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021 | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020 |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|       | <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                |             |                                                              |                                                              |
| 01    | 1. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế                                        |             | 279.535.663.541                                              | (8.158.880.660)                                              |
| 02    | 2. Điều chỉnh cho các khoản<br>- Khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại | 9, 11       | 20.262.349.851                                               | 22.093.506.649                                               |
| 03    | - (Hoàn nhập)/trích lập dự phòng                                                 |             | (1.092.508.658)                                              | 1.879.725.402                                                |
| 04    | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái                                             |             | (584.986.340)                                                | 221.033.479                                                  |
| 05    | - Lãi từ hoạt động đầu tư                                                        |             | (205.077.987.668)                                            | (93.219.731.003)                                             |
| 06    | - Chi phí lãi vay                                                                | 26          | 41.450.741.805                                               | 62.991.222.420                                               |
| 08    | <b>3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>     |             | <b>134.493.272.531</b>                                       | <b>(14.193.123.713)</b>                                      |
| 09    | - Giảm, (tăng) các khoản phải thu                                                |             | 251.850.684.288                                              | 103.395.125.364                                              |
| 10    | - Giảm hàng tồn kho                                                              |             | 210.734.683.563                                              | (107.252.552.820)                                            |
| 11    | - Tăng các khoản phải trả                                                        |             | (610.894.496.459)                                            | (110.008.661.341)                                            |
| 12    | - Giảm chi phí trả trước                                                         |             | 8.505.807.311                                                | 13.524.070.069                                               |
| 13    | - Giảm chứng khoán kinh doanh                                                    |             | -                                                            | 8.593.500.000                                                |
| 14    | - Tiền lãi vay đã trả                                                            |             | (48.730.842.174)                                             | (69.453.225.370)                                             |
| 15    | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                              |             | (55.489.449.244)                                             | (8.522.953.000)                                              |
| 16    | - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                          |             | 121.115.172                                                  | 301.150.477.980                                              |
| 17    | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                         |             | (1.395.611.734)                                              | (344.545.323.901)                                            |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>                    |             | <b>(110.804.836.746)</b>                                     | <b>(227.312.666.732)</b>                                     |



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 09 năm 2021

| Mã số                                              | Chi tiêu                                                     | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 09<br>năm 2021 | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 09<br>năm 2020 |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>     |                                                              |                                                                       |                                                                       |
| 21                                                 | 1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ                                  | (7.790.000)                                                           | (2.084.237.273)                                                       |
| 22                                                 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ                     | 107.460.458.183                                                       | (208.919.454.546)                                                     |
| 23                                                 | 3. Tiền chi cho vay                                          | (134.058.871.815)                                                     | (53.000.000.000)                                                      |
| 24                                                 | 4. Tiền thu hồi cho vay                                      | 94.400.000.000,00                                                     | 173.000.000.000                                                       |
| 26                                                 | 5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 680.850.083.276                                                       | 81.231.089.720                                                        |
| 27                                                 | 6. Lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia               | 5.686.575.965                                                         | 122.762.060.870                                                       |
| 30                                                 | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>             | <b>754.330.455.609</b>                                                | <b>112.989.458.771</b>                                                |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b> |                                                              |                                                                       |                                                                       |
| 33                                                 | 1. Tiền thu từ đi vay                                        | 295.726.259.549                                                       | 1.024.828.077.083                                                     |
| 34                                                 | 2. Chi trả nợ gốc vay                                        | (1.075.999.041.523)                                                   | (960.119.638.379)                                                     |
| 35                                                 | 3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                            |                                                                       | (9.269.933.193)                                                       |
| 40                                                 | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b> | <b>(780.272.781.974)</b>                                              | <b>55.438.505.511</b>                                                 |
| 50                                                 | <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>                        | <b>(136.747.163.111)</b>                                              | <b>(58.884.702.450)</b>                                               |
| 60                                                 | <b>Tiền đầu kỳ</b>                                           | <b>231.104.692.069</b>                                                | <b>90.860.840.137</b>                                                 |
| 61                                                 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ      | (71.616)                                                              | -                                                                     |
| 70                                                 | <b>Tiền cuối kỳ</b>                                          | <b>94.357.457.342</b>                                                 | <b>31.976.137.687</b>                                                 |

Người lập biểu



Nguyễn Thị Minh Triều

Kế toán trưởng

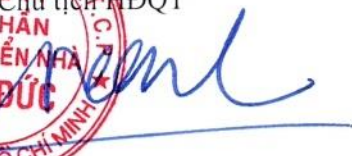


Lữ Minh Sơn

Lập ngày 28 tháng 09 năm 2021



Chịu trách nhiệm



Lê Chí Hiếu

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

vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 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 2020.

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

Hoạt động chính trong 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 09 năm 2021 là 310 người (30 tháng 09 năm 2020: 693).

***Cơ cấu tổ chức***

Công ty gồm sáu công ty con trực tiếp và hai công ty con gián tiếp. Báo cáo tài chính của các công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn:

***Công ty TNHH Bách Phú Thịnh (“BPT”)***

BPT 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 09 năm 2021, 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 09 năm 2021, Tập đoàn sở hữu 13,88% 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 09 năm 2021, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của DAB.

#### *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 09 năm 2021, Tập đoàn sở hữu 75% vốn chủ sở hữu của HTD.

#### *Công ty Cổ phần TM DV Lộc Phúc An (tên cũ là Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading (“LPA”))*

LPA 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. LPA 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 LPA là bán buôn vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của LPA.

#### *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.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021, Tập đoàn sở hữu 98% vốn chủ sở hữu của LPN.

#### *Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Bách Kinh (“BKC”)*

BKC 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. BKC 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 BKC là sản xuất bao bì, sản phẩm từ nhựa và vật liệu xây dựng.



**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

*Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)*

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của BKC.

*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 2021, Tập đoàn sở hữu 99% vốn chủ sở hữu của TY.

## **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 2 năm 2021 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 2 năm 2021 bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty (“công ty mẹ”) và các công ty con cho kỳ kế toán Quý 2 năm 2021 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021.

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 2 năm 2021 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 cần 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 CHUYỂN NHƯỢNG VỐN GÓP**

*Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị ("VICO Quảng Trị")*

Vào ngày 15 tháng 1 năm 2021, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại VICO Quảng Trị với giá chuyển nhượng là 139.230.000.000 VND. Theo đó, số tiền lãi phát sinh từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức ("TBTĐ")*

Vào ngày 29 tháng 1 năm 2021, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ phần góp vốn tại TBTĐ với giá chuyển nhượng là 2.520.000.000 VND. Theo đó, số tiền lãi phát sinh từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Quốc tế Song Hỷ ("Song Hỷ")*

Vào ngày 29 tháng 3 năm 2021, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ phần góp vốn tại Song Hỷ với giá chuyển nhượng là 962.613.699.521 VND. Theo đó, số tiền lãi phát sinh từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

Vào ngày 16 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phiếu tại FDC theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 31/2021/NQ-HĐQT. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang trong quá trình hoàn tất giao dịch.

*Chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Thông Đức ("Thông Đức")*

Vào ngày 24 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ phần góp vốn tại Thông Đức với giá chuyển nhượng là 223.788.831.555 VND. Theo đó, số tiền lãi phát sinh từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.



**4. GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN GÓP (tiếp theo)**

*Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng (“Sen Vàng”)*

Vào ngày 12 tháng 07 năm 2021, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Sen Vàng với giá chuyển nhượng là 15.181.500.000 VND. Theo đó, khoản lỗ phát sinh từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**5. TIỀN**

|                                 | VND                                  |                                      |
|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|                                 | <i>Ngày 30 tháng 09<br/>năm 2021</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2020</i> |
| Tiền mặt                        | 503.274.952                          | 2.073.492.107                        |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 76.543.381.695                       | 206.951.755.766                      |
| Các khoản tương đương tiền      | 17.310.800.695                       | 22.079.444.196                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>94.357.457.342</b>                | <b>231.104.692.069</b>               |

**6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**6.1 Chứng khoán kinh doanh**

|                                          | VND                                  |                                      |
|------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|                                          | <i>Ngày 30 tháng 09<br/>năm 2021</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2020</i> |
| Cổ phiếu niêm yết                        | 34.543.720.507                       | 34.543.720.507                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>34.543.720.507</b>                | <b>34.543.720.507</b>                |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | (28.069.031.007)                     | (30.099.496.707)                     |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                     | <b>6.474.689.500</b>                 | <b>4.444.223.800</b>                 |

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**6.1 Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)**

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

|                                                                    | Ngày 30 tháng 09 năm 2021 |                       | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |                       |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
|                                                                    | Số lượng                  | Giá trị (VND)         | Số lượng                  | Giá trị (VND)         |
| <b>Cổ phiếu niêm yết</b>                                           |                           |                       |                           |                       |
| 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        |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín                    | 5.964                     | 38.020.000            | 8.273                     | 38.020.000            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                   |                           | <b>34.543.720.507</b> |                           | <b>34.543.720.507</b> |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết                  |                           | (28.069.031.007)      |                           | (30.099.496.707)      |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                               |                           | <b>6.474.689.500</b>  |                           | <b>4.444.223.800</b>  |

**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         | 2.160.000.000            | 24.278.390.555       | (22.118.390.555)        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 5                                      | 156.942           | 4.276.669.500            | 10.227.309.952       | (5.950.640.452)         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                   |                   |                          |                      | <b>(28.069.031.007)</b> |



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

vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 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 09<br>năm 2021 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 |
| Tiền gửi (*)     | 3.000.000.000                | 2.500.000.000                |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>3.000.000.000</b>         | <b>2.500.000.000</b>         |

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

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU**

**7.1 Phải thu của khách hàng**

|                                                                       | VND                          |                              |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                       | Ngày 30 tháng 09<br>năm 2021 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 |
| <i>Ngắn hạn</i>                                                       |                              |                              |
| Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư<br>Bất động sản Dương Trần          | 29.312.048.953               | 29.312.048.953               |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và<br>Bất động sản Thái Bình Dương | 19.070.119.116               | 19.070.119.116               |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Greenteccons                                 | 8.000.000.000                | 8.000.000.000                |
| Ông Trần Quang Sáng                                                   | 5.504.000.000                | 5.504.000.000                |
| Cty Cp Địa ốc Thăng Lợi                                               | 9.289.670.131                | 9.289.670.131                |
| Phải thu khách hàng mua căn hộ, khách hàng<br>khác                    | 390.794.260.055              | 383.513.265.372              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                      | <b>461.970.098.255</b>       | <b>454.689.103.572</b>       |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                                    | (101.820.656.062)            | (65.394.388.724)             |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                                  | <b>360.149.442.193</b>       | <b>389.294.714.848</b>       |

**7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|                                                          | VND                          |                              |
|----------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                          | Ngày 30 tháng 09<br>năm 2021 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 |
| Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại<br>Xây dựng Đại Lộc Phát | 209.200.000.000              | 209.200.000.000              |
| Khác                                                     | 16.919.124.912               | 13.790.491.375               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                         | <b>226.119.124.912</b>       | <b>222.990.491.375</b>       |
| Dự phòng khó đòi                                         | (209.906.426.000)            | (210.209.180.000)            |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                     | <b>16.212.698.912</b>        | <b>12.781.311.375</b>        |

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)**

**7.3 Phải thu về cho vay**

|                                        | VND                          |                              |
|----------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                        | Ngày 30 tháng 09<br>năm 2021 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh  |                              |                              |
| Chợ Nông sản Thủ Đức (*)               | 81.600.000.000               | 81.600.000.000               |
| Công ty Cổ phần Cảnh Viên              | -                            | 78.400.000.000               |
| Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương    | 5.000.000.000                | 5.000.000.000                |
| Công ty TNHH Xây Dựng & Cơ Điện Daewon | 4.600.000.000                | 4.600.000.000                |
| Khác                                   | 140.000.000.000              | -                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>231.200.000.000</b>       | <b>169.600.000.000</b>       |

(\*): 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**

|                                             | VND                          |                              |
|---------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                             | Ngày 30 tháng 09<br>năm 2021 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 |
| <b>Ngắn hạn</b>                             |                              |                              |
| Phải thu Cục thuế Tp HCM theo các QĐ        | 440.268.309.930              | 396.350.863.293              |
| Phải thu về cho mượn vốn                    | 40.148.120.586               | 36.686.086.058               |
| Phải thu về lãi tiền cho vay                | (1.291.991.853)              | 48.147.184.874               |
| Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia        | 40.303.440.992               | 50.351.087.183               |
| Tạm ứng phục vụ công tác                    |                              |                              |
| đầu tư và hoạt động kinh doanh              | 12.674.561.393               | 75.602.082.243               |
| Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*) | 21.756.012.214               | 324.897.872.311              |
| Phải thu khác                               | 452.050.624.198              | 37.618.080.971               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>1.005.909.077.460</b>     | <b>969.653.256.933</b>       |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi          | (37.810.163.145)             | (47.898.846.612)             |
| <b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>                        | <b>968.098.914.315</b>       | <b>921.754.410.321</b>       |
|                                             | -                            |                              |
| <b>Dài hạn</b>                              |                              |                              |
| Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*) | 451.860.214.154              | 785.830.423.403              |
| Ký quỹ                                      | -                            | 11.712.630.036               |
| Phải thu khác                               | 12.578.592.173               | 7.412.451.698                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>464.438.806.327</b>       | <b>804.955.505.137</b>       |
| Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi           | (4.468.367.904)              | (4.468.367.904)              |
| <b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>                        | <b>459.970.438.423</b>       | <b>800.487.137.233</b>       |



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

| 7.4 Phải thu khác (tiếp theo)                                      |                                                                                                 |                                     |                           |                           | VND |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----|
| (*) 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 09 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |     |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                    |                                                                                                 |                                     |                           |                           |     |
| Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương                                | Đầu tư Dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt                                                               | Theo thỏa thuận                     | 21.756.012.214            | 324.897.872.311           |     |
| Công ty TNHH Thương mại Epcó                                       | Hợp tác kinh doanh nông sản                                                                     | 66,70%                              | 20.896.200.569            | 20.896.200.569            |     |
| Nhóm đối tác chiến lược                                            | Hợp đồng Hợp tác đầu tư                                                                         | Theo thỏa thuận                     | 859.811.645               | 859.811.645               |     |
| Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Nhà Quận 2                      | Hợp đồng Hợp tác đầu tư                                                                         | Theo thỏa thuận                     | -                         | 299.491.860.097           |     |
| <b>Dài hạn</b>                                                     |                                                                                                 |                                     |                           |                           |     |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức         | Hợp đồng Hợp tác đầu tư                                                                         | Theo thỏa thuận                     | -                         | 3.650.000.000             |     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tạp phẩm Sài Gòn              | Dự án Tesco Bình Dương                                                                          | Theo thỏa thuận                     | 451.860.214.154           | 785.830.423.403           |     |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương | Dự án nhà ở TDH Tocontap                                                                        | 70%                                 | -                         | 425.000.000.000           |     |
| Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương                                | Dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại Tỉnh Long An                                | 65%                                 | 143.182.207.075           | 143.182.207.075           |     |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn                         | Khu nhà ở và TTTM Phước Long B, Q.9                                                             | 74,40%                              | 126.143.024.175           | 126.143.024.175           |     |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn                         | Hợp đồng Hợp tác đầu tư Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 - 221, Xô Viết Nghệ Tĩnh, Quận Bình Thạnh | Theo thỏa thuận                     | 41.396.934.199            | 41.396.934.199            |     |
| Khác                                                               |                                                                                                 |                                     | -                         | 1.150.000.000             |     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                   |                                                                                                 |                                     | 17.476.135.112            | 18.225.161.554            |     |
|                                                                    |                                                                                                 |                                     | 123.661.913.593           | 30.733.096.400            |     |
|                                                                    |                                                                                                 |                                     | <b>473.616.226.368</b>    | <b>1.110.728.295.714</b>  |     |

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**8. HÀNG TỒN KHO**

|                                         | VND                          |                              |
|-----------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                         | Ngày 30 tháng<br>09 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 553.336.604.198              | 1.016.258.471.849            |
| Nguyên liệu, vật liệu tồn kho           | 4.134.108.901                | 4.754.191.238                |
| Công cụ dụng cụ tồn kho                 | 4.626.743.713                | 4.431.402.509                |
| Thành phẩm                              | 6.947.258.893                | 3.206.998.358                |
| Hàng hóa                                | -                            | 96.885.543                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>569.044.715.705</b>       | <b>1.028.747.949.497</b>     |
|                                         | -                            | -                            |

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

|                                                                       | VND                          |                              |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                       | Ngày 30 tháng<br>09 năm 2021 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 |
| <b>Chi phí sản xuất kinh doanh<br/>dở dang các dự án bất động sản</b> |                              |                              |
| Dự án khu phức hợp Centum Wealth, TP.HCM                              | 196.323.740.637              | 393.954.683.954              |
| Dự án Aster Garden Towers, Bình Dương                                 | -                            | 245.609.058.534              |
| Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội, Long An                       | 165.770.324.893              | 165.770.324.893              |
| Dự án Golden Hill, Phú Mỹ, Bà Rịa – Vũng Tàu                          | 86.343.078.852               | 79.644.380.999               |
| Trung Tâm Thương mại Phước Long, TP. HCM                              | 40.282.509.298               | 39.551.834.753               |
| Chung cư TDH Trường Thọ, TP.HCM                                       | 25.630.460.445               | 33.778.147.887               |
| Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ khu 3 lô 14A                         | -                            | 17.200.934.710               |
| Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, TP.HCM                               | 11.221.968.506               | 11.221.968.506               |
| Chung cư TDH Phước Bình, TP.HCM                                       | 10.336.774.397               | 10.336.774.397               |
| Khác                                                                  | 4.416.283.335                | 4.614.192.511                |
| <b>Cộng</b>                                                           | <b>540.325.140.363</b>       | <b>1.001.682.301.144</b>     |
| Chi phí dở dang của các công trình XL và bao bì                       | 13.011.463.835               | 14.576.170.705               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                      | <b>553.336.604.198</b>       | <b>1.016.258.471.849</b>     |

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 21).



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

### 9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                | <i>Nhà cửa và<br/>vật kiến trúc</i> | <i>Máy móc và<br/>thiết bị</i> | <i>Phương tiện<br/>vận tải</i> | <i>Thiết bị<br/>văn phòng</i> | <i>Tài sản<br/>cố định khác</i> | <i>Tổng cộng</i>  |
|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| <b>Nguyên giá</b>              |                                     |                                |                                |                               |                                 |                   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020  | 296.078.516.069                     | 235.741.386.752                | 23.556.058.696                 | 1.999.424.034                 | 809.345.454                     | 558.184.731.005   |
| Thanh lý                       | (6.737.888.099)                     | -                              | (17.019.647.872)               | (368.917.698)                 | (72.400.000)                    | (24.198.853.669)  |
| Thanh lý công ty con           | (230.191.501.399)                   | (27.015.228.897)               | (364.950.660)                  | (42.000.000)                  | (510.000.000)                   | (258.123.680.956) |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2021  | 59.149.126.571                      | 208.726.157.855                | 6.171.460.164                  | 1.588.506.336                 | 226.945.454                     | 275.862.196.380   |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế</b> |                                     |                                |                                |                               |                                 |                   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020  | (79.387.428.373)                    | (126.813.309.667)              | (14.198.474.373)               | (1.754.941.500)               | (744.140.906)                   | (222.898.294.819) |
| Hao mòn trong kỳ               | (4.392.330.600)                     | (9.959.312.992)                | (1.066.140.570)                | (67.753.699)                  | (30.886.362)                    | (15.516.424.223)  |
| Thanh lý trong kỳ              | 2.350.724.055                       |                                | 10.976.531.918                 |                               | 72.400.000                      | 13.399.655.973    |
| Giảm do thanh lý công ty con   | 54.398.197.407                      | 24.305.120.681                 | 364.950.660                    | 368.917.698                   | 510.000.000                     | 79.947.186.446    |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2021  | (27.030.837.511)                    | (112.467.501.978)              | (3.923.132.365)                | (1.453.777.501)               | (192.627.268)                   | (145.067.876.623) |
| <b>Giá trị còn lại</b>         |                                     |                                |                                |                               |                                 |                   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020  | 216.691.087.696                     | 108.928.077.085                | 9.357.584.323                  | 244.482.534                   | 65.204.548                      | 335.286.436.186   |
| Vào ngày 30 tháng 06 năm 2021  | 32.118.289.060                      | 96.258.655.877                 | 2.248.327.799                  | 134.728.835                   | 34.318.186                      | 130.794.319.757   |

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 21).

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                               | <i>Phần mềm<br/>máy tính</i> | <i>Quyền<br/>sử dụng đất</i> | <i>VND<br/>Tổng cộng</i> |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                              |                              |                          |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 2.644.951.648                | 118.325.920.584              | 120.970.872.232          |
| Thanh lý/ Giảm khác           |                              | -108.570.862.181             | (108.570.862.181)        |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 | 2.644.951.648                | 9.755.058.403                | 12.400.010.051           |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                              |                              |                          |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 | (2.485.993.335)              | (4.603.885.798)              | (7.089.879.133)          |
| Trích khấu hao trong kỳ       | (38.124.999)                 | (649.449.647)                | (687.574.646)            |
| Thanh lý                      | 1.065.136.109                | 2.529.807.422                | 3.594.943.531            |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 | (1.458.982.225)              | (2.723.528.023)              | (4.182.510.248)          |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                              |                              |                          |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 158.958.313                  | 113.722.034.786              | 113.880.993.099          |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 | 86.666.668                   | 8.205.137.138                | 8.217.499.803            |

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                               | <i>Nhà cửa và<br/>vật kiến trúc</i> | <i>Quyền<br/>sử dụng đất</i> | <i>VND<br/>Tổng cộng</i> |
|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                                     |                              |                          |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 146.037.787.311                     | 37.954.545.455               | 183.992.332.766          |
| Tăng trong kỳ                 |                                     |                              | -                        |
| Giảm trong kỳ                 | (418.854.205)                       |                              | (418.854.205)            |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 | 145.618.933.106                     | 37.954.545.455               | 183.573.478.561          |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                     |                              |                          |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 | (33.066.239.874)                    | (2.024.242.430)              | (35.090.482.304)         |
| Hao mòn trong năm             | (2.106.826.306)                     | (1.138.636.361)              | (3.245.462.667)          |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 | (35.173.066.180)                    | (3.162.878.791)              | (38.335.944.971)         |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                     |                              |                          |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 112.971.547.437                     | 35.930.303.025               | 148.901.850.462          |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 | 110.445.866.926                     | 34.791.666.664               | 145.237.533.590          |

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 09 năm 2021. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

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



**12. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN**

|                                       | VND                          |                          |
|---------------------------------------|------------------------------|--------------------------|
|                                       | Ngày 30 tháng 09<br>năm 2021 | Ngày 31 tháng 12<br>2020 |
| Dự án khu dân cư Cần Giờ (*)          | 821.158.301.825              | 820.470.461.837          |
| Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông (**) | 106.689.763.113              | 104.298.624.752          |
| Các dự án khác                        |                              |                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>927.848.064.938</b>       | <b>924.769.086.589</b>   |

(\*): 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.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**13.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

| Tên công ty liên kết                                   | Lĩnh vực<br>kinh doanh     | Tình trạng<br>hoạt động | Ngày 30 tháng 09 năm 2021 |       | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 |       |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|---------------------------|-------|---------------------------|-------|
|                                                        |                            |                         | Tỷ lệ<br>biểu<br>quyết    |       | Tỷ lệ<br>biểu<br>quyết    |       |
|                                                        |                            |                         | Vốn đầu tư<br>VND         | %     | Vốn đầu tư<br>VND         | %     |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon -<br>Thủ Đức     | Bất động sản               | Đang hoạt động          | 129.121.921.608           | 40,00 | 151.093.148.517           | 40,00 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản<br>VICO Quảng Trị | Khoáng sản                 | Đã chuyển<br>nhượng     | -                         | 20,68 | 105.109.162.282           | 20,68 |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng                   | Tài chính -<br>Chứng khoán | Đã chuyển<br>nhượng     | -                         | 22,49 | 7.894.173.733             | 22,49 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú (*)                   | Bất động sản               | Đang hoạt động          | 293.787.400               | 20,00 | 293.787.400               | 20,00 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       |                            |                         | <b>129.415.709.008</b>    |       | <b>264.390.271.932</b>    |       |
| Dự phòng các khoản đầu tư vào các công ty liên kết     |                            |                         |                           |       | (3.364.162.282)           |       |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                   |                            |                         | <b>129.415.709.008</b>    |       | <b>261.026.109.650</b>    |       |
|                                                        |                            |                         | -                         |       |                           |       |

(\*): 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 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                            | VND                          |                              |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                            | Ngày 30 tháng 09<br>năm 2021 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 |
| <b>Ngắn hạn</b>            |                              |                              |
| Chi phí hoa hồng, môi giới | 60.449.943                   | 304.707.087                  |
| Khác                       | 939.419.666                  | 810.027.706                  |
|                            | <b>999.869.609</b>           | <b>1.114.734.793</b>         |
| <b>Dài hạn</b>             |                              |                              |
| Chi phí hoa hồng môi giới  | -                            | 11.941.304.122               |
| Tiền thuê đất              | 3.861.202.750                | 3.953.368.500                |
| Chi phí sửa chữa lớn       | 68.688.347                   | 2.296.425.934                |
| Công cụ, dụng cụ           | 362.126.992                  | 1.441.747.064                |
| Khác                       | 7.518.707.919                | 467.610.844                  |
|                            | <b>11.810.726.008</b>        | <b>20.100.456.464</b>        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>12.810.595.617</b>        | <b>21.215.191.257</b>        |

**15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

|                               | VND                    |
|-------------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 9.584.736.545          |
| Thanh lý công ty con          | (7.685.630.514)        |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 | <u>1.899.106.031</u>   |
| <b>Giá trị phân bổ lũy kế</b> |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 | (3.620.490.386)        |
| Phân bổ trong kỳ              | (407.917.758)          |
| Thanh lý công ty con          | 2.337.286.588          |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 | <u>(1.691.121.556)</u> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 | <u>5.964.246.159</u>   |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 | <u>207.984.476</u>     |

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                                       | VND                          |                              |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                       | Ngày 30 tháng 09<br>năm 2021 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và<br>Bất động sản Thái Bình Dương | 137.859.576.250              | 137.859.576.250              |
| Công ty TNHH Xây dựng & Cơ điện Daewon                                | -                            | 33.816.521.211               |
| Starlinger & Co. Gesellschaft M.B.H Co., Ltd                          | 15.019.439.580               | 14.113.027.967               |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành                                  | 14.954.770.428               | 17.475.103.128               |
| Phải trả các bên khác                                                 | 52.978.149.002               | 62.435.839.297               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                      | <b>220.811.935.260</b>       | <b>265.700.067.853</b>       |

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|                                           | VND                          |                              |
|-------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                           | Ngày 30 tháng 09<br>năm 2021 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 |
| Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà | 5.930.372.193                | 282.438.016.195              |
| Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án          | 110.663.350.000              | -                            |
| Các bên khác                              | 21.397.581.006               | 163.800.939.571              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          | <b>137.991.303.199</b>       | <b>446.238.955.766</b>       |

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU / PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|                                     | VND                          |                              |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                     | Ngày 30 tháng 09<br>năm 2021 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 |
| <i><b>Phải thu</b></i>              |                              |                              |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 51.079.274.345               | 83.016.440.942               |
| Thuế giá trị gia tăng phải thu      | 64.915.110.570               | 64.890.810.570               |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp          | 1.537.294.153                | 2.946.432.363                |
| Thuế thu nhập cá nhân               | 27.321.634                   | -                            |
| Các khoản thuế khác                 | 253.661.935                  | 249.078.239                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>117.812.662.637</b>       | <b>151.102.762.114</b>       |
| <i><b>Phải nộp</b></i>              |                              |                              |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp          | 9.592.980.597                | 39.306.930.720               |
| Thuế giá trị gia tăng               | 1.965.853.504                | 9.143.644.944                |
| Thuế thu nhập cá nhân               | 148.230.913                  | 305.903.238                  |
| Các thuế khác                       | 12.261.850.329               | 367.198.719                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>23.968.915.343</b>        | <b>49.123.677.621</b>        |

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                        | VND                          |                              |
|----------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                        | Ngày 30 tháng 09<br>năm 2021 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020 |
| Chi phí xây dựng các dự án             | 47.027.586.833               | 83.471.261.046               |
| 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                         | 1.147.805.079                | 1.435.563.541                |
| Chi phí khác                           | 82.954.520                   | 956.113.352                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>60.846.934.163</b>        | <b>98.451.525.670</b>        |



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

vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                                                                                      | VND                           |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
|                                                                                                      | Ngày 30 tháng 09<br>năm 2021  | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020    |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                                      |                               |                                 |
| Thu hộ tiền bán đất Dự án Tocontap                                                                   | 143.313.617.061               | 143.313.617.061                 |
| Phải nộp theo các QĐ của Cục thuế                                                                    | 439.901.588.893               | 396.350.863.293                 |
| Đặt cọc mua dự án Bình Trưng Đông                                                                    | 55.723.147.276                | 55.723.147.276                  |
| Mượn vốn                                                                                             | 9.782.091.636                 | 478.943.747.500                 |
| Khác                                                                                                 | 50.850.096.600                | 48.268.881.564                  |
|                                                                                                      | <u>699.570.541.466</u>        | <u>1.122.600.256.694</u>        |
| <b>Dài hạn</b>                                                                                       | -                             | -                               |
| Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà 6,5 ha<br>Bình An, quận 2                                            | 19.519.525.782                | 19.519.525.782                  |
| Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án<br>Khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước                            | 8.039.260.343                 | 8.039.260.343                   |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                                                                         | 4.015.344.168                 | 4.993.360.211                   |
| Nhận đặt cọc dịch vụ tiếp thị, phân phối<br>độc quyền và phát triển dự án chung cư<br>TDH Bình Chiểu |                               | 2.655.000.000                   |
| Khác                                                                                                 | 25.609.953.189                | 16.282.372.592                  |
|                                                                                                      | <u>57.184.083.482</u>         | <u>51.489.518.928</u>           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                     | <u><b>756.754.624.948</b></u> | <u><b>1.174.089.775.622</b></u> |
|                                                                                                      | -                             | -                               |

**21. VAY**

|                                            | VND                           |                                 |
|--------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
|                                            | Ngày 30 tháng 09<br>năm 2021  | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2020    |
| <b>Ngắn hạn</b>                            |                               |                                 |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh 21.1)           | 94.092.237.617                | 408.961.619.436                 |
| Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 21.2) | 12.461.847.811                | 26.660.000.000                  |
| Vay bên liên quan (Thuyết minh 21.3)       | 63.428.668.788                | 20.500.000.000                  |
| Vay cá nhân (Thuyết minh 21.4)             | 1.400.000.000                 | 4.000.000.000                   |
|                                            | <u>171.382.754.216</u>        | <u>460.121.619.436</u>          |
| <b>Dài hạn</b>                             | -                             | -                               |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh 21.2)           | 83.320.000.000                | 570.296.476.754                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <u><b>254.702.754.216</b></u> | <u><b>1.030.418.096.190</b></u> |

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.1 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 09<br/>năm 2021<br/>VND</i> | <i>Ngày đáo hạn</i>                       | <i>Hình thức đảm bảo</i>                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển<br>Thành phố Hồ Chí Minh            | 19.819.152.189                               | Từ ngày 01/10/2021<br>đến ngày 25/12/2021 | Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử<br>dụng đất và bất động sản đầu tư.                               |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công<br>thương Việt Nam—Chi nhánh Đông Sài Gòn | 15.328.340.320                               | Từ ngày 01/10/2021<br>đến ngày 13/10/2021 | Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử<br>dụng đất; tài sản gắn liền với đất.                            |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong<br>- Chi nhánh Hùng Vương           | 58.944.745.108                               | Từ ngày 01/10/2021<br>đến ngày 04/02/2022 | Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử<br>dụng đất; tài sản, nhà xưởng và văn<br>phòng gắn liền với đất. |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                            | <b>94.092.237.617</b>                        |                                           |                                                                                                     |



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn**

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

| <i>Ngân hàng</i>                                                 | <i>Ngày 30 tháng 09<br/>năm 2021<br/>VND</i> | <i>Ngày đáo hạn</i>                       | <i>Hình thức đảm bảo</i>                                                 |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần<br>Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh | 95.781.847.811                               | Từ ngày 01/10/2021<br>đến ngày 04/09/2023 | Đảm bảo bằng giá trị<br>các quyền sử dụng đất<br>và bất động sản đầu tư. |
| <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>                         | <i>12.461.847.811</i>                        |                                           |                                                                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                 | <b>95.781.847.811</b>                        |                                           |                                                                          |
| <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>                         | <i>12.461.847.811</i>                        |                                           |                                                                          |
| <i>Vay dài hạn</i>                                               | <i>83.320.000.000</i>                        |                                           |                                                                          |

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.3 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 09<br/>năm 2021</i> | <i>Kỳ<br/>hạn<br/>VND Tháng</i> | <i>Ngày đáo hạn</i> | <i>Lãi suất<br/>%/ năm</i> |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------|----------------------------|
| Công ty Cổ phần Quản lý và<br>Kinh doanh Chợ Nông sản<br>Thủ Đức | 53.428.668.788                       | 48                              | 31/12/2021          | 9                          |
| Cá nhân liên quan                                                | 10.000.000.000                       |                                 | 09/12/2021          |                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                 | <b>63.428.668.788</b>                |                                 |                     |                            |

**21.4 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 tháng 12 năm 2021 và với lãi suất vay là 12%/năm nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Tập đoàn.

**22. 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.



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

vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**23.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu**

| Chỉ tiêu                                                       | Vốn chủ sở hữu           | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận<br>chưa phân phối | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm soát | VND<br>Cộng Vốn<br>chủ sở hữu |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Cho kỳ kế toán Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020</b> |                          |                         |                          |                             |                                    |                               |
| 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<br>cổ đông hiện hữu                     | 187.743.830.000          | -                       | (187.743.830.000)        | -                           | -                                  | -                             |
| Lỗi 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                                 | -                        | -                       | -                        | - 12.191.273.438            | -                                  | (12.191.273.438)              |
| Khác                                                           | -                        | -                       | -                        | (21.271.387.749)            | (14.772.262.787)                   | (36.043.650.536)              |
| <b>Vào ngày 30 tháng 09 năm 2020</b>                           | <b>1.126.527.670.000</b> | <b>123.549.884.963</b>  | <b>279.412.686.290</b>   | <b>196.372.465.927</b>      | <b>782.430.370.980</b>             | <b>2.508.293.078.160</b>      |
| <b>Cho kỳ kế toán Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021</b> |                          |                         |                          |                             |                                    |                               |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020                                  | 1.126.527.670.000        | 123.549.884.963         | 279.412.686.290          | (142.988.671.199)           | 850.679.227.497                    | 2.237.180.797.551             |
| Lợi nhuận (lỗ) trong kỳ                                        | -                        | -                       | -                        | 205.518.798.463             | 44.056.542.486                     | 249.575.340.949               |
| Trích quỹ đầu tư phát triển                                    | -                        | -                       | 78.755.414               | (78.755.414)                | -                                  | -                             |
| Cổ tức công bố                                                 | -                        | -                       | -                        | -                           | (51.617.269.813)                   | (51.617.269.813)              |
| Giảm khác                                                      | -                        | -                       | (774.143.544)            | (70.328.122.840)            | 172.356.373.172                    | 101.254.106.788               |
| <b>Vào ngày 30 tháng 09 năm 2021</b>                           | <b>1.126.527.670.000</b> | <b>123.549.884.963</b>  | <b>278.717.298.160</b>   | <b>(7.876.750.990)</b>      | <b>1.015.474.873.342</b>           | <b>2.536.392.975.475</b>      |

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**23.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

|                    | VND                                                                   |                                                                       |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|                    | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 09<br>năm 2021 | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 09<br>năm 2020 |
| <b>Vốn cổ phần</b> |                                                                       |                                                                       |
| Vốn góp đầu kỳ     | 1.126.527.670.000                                                     | 1.126.527.670.000                                                     |
| Vốn góp cuối kỳ    | 1.126.527.670.000                                                     | 1.126.527.670.000                                                     |

**23.3 Cổ phiếu**

|                                                                    | Số cổ phiếu                  |                              |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                    | Ngày 30 tháng 09<br>năm 2021 | Ngày 30 tháng 09<br>năm 2020 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép<br>phát hành                 | 112.652.767                  | 112.652.767                  |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được<br>phát hành và góp vốn đầy đủ | 112.652.767                  | 112.652.767                  |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành                                   | 112.652.767                  | 112.652.767                  |

**23.4 (Lỗ) lãi trên cổ phiếu**

|                                                                 | VND                                                                   |                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|                                                                 | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 09<br>năm 2021 | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 09<br>năm 2020 |
| (Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN<br>của công ty mẹ                  | 205.518.798.463                                                       | (3.179.016.765)                                                       |
| Lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ<br>phiếu phổ thông    | 205.518.798.463                                                       | (3.179.016.765)                                                       |
| Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành<br>trong kỳ (cổ phiếu) | 112.652.767                                                           | 112.654.061                                                           |
| Lỗ lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)                      | 1.824                                                                 | (28)                                                                  |
| Lỗ lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)                    | 1.824                                                                 | (28)                                                                  |



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**24. DOANH THU**

**24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                             | <i>Cho kỳ kế toán<br/>chín tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 09<br/>năm 2021</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>chín tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 09<br/>năm 2020</i> |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|                                             |                                                                                 | VND                                                                             |
| Doanh thu bán hàng hoá và thành phẩm        | 121.906.096.163                                                                 | 962.715.373.349                                                                 |
| Doanh thu bán hàng bất động sản             | 305.268.995.820                                                                 | 162.690.342.856                                                                 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                  | 27.049.909.478                                                                  | 52.081.878.174                                                                  |
| Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư | 9.638.841.893                                                                   | 8.938.043.300                                                                   |
| Doanh thu bán hàng khác                     | 136.534.273                                                                     | 93.785.467                                                                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>464.000.377.627</b>                                                          | <b>1.186.519.423.146</b>                                                        |

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                  | <i>Cho kỳ kế toán<br/>chín tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 09<br/>năm 2021</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>chín tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 09<br/>năm 2020</i> |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|                                  |                                                                                 | VND                                                                             |
| Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư | 287.068.212.264                                                                 | 80.089.200.000                                                                  |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia      | 8.586.496.992                                                                   | 31.048.852.251                                                                  |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay        | 10.620.379.372                                                                  | 14.018.070.658                                                                  |
| Khác                             | 585.057.956                                                                     | 949.523.672                                                                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                 | <b>306.860.146.584</b>                                                          | <b>126.105.646.581</b>                                                          |

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

|                                           | <i>Cho kỳ kế toán<br/>chín tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 09<br/>năm 2021</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>chín tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 09<br/>năm 2020</i> |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|                                           |                                                                                 | VND                                                                             |
| Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán | 114.888.966.784                                                                 | 942.097.581.114                                                                 |
| Giá vốn của bất động sản đã bán           | 226.964.133.360                                                                 | 150.825.346.994                                                                 |
| Giá vốn của HĐXD, dịch vụ đã cung cấp     | 7.723.528.347                                                                   | 44.328.130.548                                                                  |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư    | 3.980.823.195                                                                   | 4.585.922.899                                                                   |
| Giá vốn hàng bán khác                     | 8.665.123.851                                                                   | -                                                                               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          | <b>362.222.575.537</b>                                                          | <b>1.141.836.981.555</b>                                                        |

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

vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                                | VND                                                                             |                                                                                 |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|                                                | <i>Cho kỳ kế toán<br/>chín tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 09<br/>năm 2021</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>chín tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 09<br/>năm 2020</i> |
| Chi phí lãi vay                                | 41.450.741.805                                                                  | 62.991.222.420                                                                  |
| Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư | -13.349.901.978                                                                 | 2.032.557.319                                                                   |
| Lỗ từ các khoản đầu tư                         |                                                                                 | 7.249.323.750                                                                   |
| Chi phí tài chính khác                         | 538.766.816                                                                     | 954.401.265                                                                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>28.639.606.643</b>                                                           | <b>73.227.504.754</b>                                                           |

**27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                                        | VND                                                                             |                                                                                 |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|                                                        | <i>Cho kỳ kế toán<br/>chín tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 09<br/>năm 2021</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>chín tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 09<br/>năm 2020</i> |
| Chi phí nhân viên                                      | 24.059.199.368                                                                  | 38.151.332.442                                                                  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                              | 6.163.757.044                                                                   | 10.363.547.257                                                                  |
| Chi phí khấu hao và hao mòn                            | 1.949.730.198                                                                   | 4.833.869.897                                                                   |
| Chi phí nhiên liệu, dụng cụ văn phòng, và chi phí khác | 15.506.038.825                                                                  | 25.474.699.669                                                                  |
|                                                        | <b>47.678.725.435</b>                                                           | <b>78.823.449.265</b>                                                           |

**28. THU NHẬP KHÁC**

|                           | VND                                                                             |                                                                                 |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|                           | <i>Cho kỳ kế toán<br/>chín tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 09<br/>năm 2021</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>chín tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 09<br/>năm 2020</i> |
| Thu nhập từ thanh lý TSCĐ | 42.698.092.405                                                                  | 171.454.545                                                                     |
| Phạt vi phạm hợp đồng     | 516.818.110,00                                                                  | 2.204.699.029                                                                   |
| Thu nhập khác             | 460.342.806                                                                     | 543.307.700                                                                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>43.675.253.321</b>                                                           | <b>2.919.461.274</b>                                                            |



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

vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**29. CHI PHÍ KHÁC**

VND

|                                   | <i>Cho kỳ kế toán<br/>chín tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 09<br/>năm 2021</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>chín tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 09<br/>năm 2020</i> |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý | 128.129.729                                                                     | 19.765.455                                                                      |
| Phạt vi phạm hợp đồng             | 10.429.495,00                                                                   | 150.256.792                                                                     |
| Chi phí khác                      | 85.315.558.070                                                                  | 5.333.439.399                                                                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>85.454.117.294</b>                                                           | <b>5.503.461.646</b>                                                            |

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

VND

|                                                | <i>Cho kỳ kế toán<br/>chín tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 09<br/>năm 2021</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>chín tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 09<br/>năm 2020</i> |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành<br>tại Công ty mẹ  | 4.961.739.279                                                                   | (8.750.438.372)                                                                 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành<br>tại Công ty con | 24.726.321.691                                                                  | 3.211.635.750                                                                   |
| <b>Thuế TNDN hiện hành</b>                     | <b>29.688.060.970</b>                                                           | <b>(5.538.802.622)</b>                                                          |

**27. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

VND

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Các công ty phát sinh các nghiệp vụ liên quan như sau:

*Cho kỳ kế toán  
chín tháng kết thúc  
ngày 30 tháng 09  
năm 2021*

| <i>Tên công ty / Mỗi quan hệ</i>                                                                                        | <i>Nội dung giao dịch</i>             |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|
| Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình<br>(Công ty con)                                                           | Mua hàng                              | 654.545         |
|                                                                                                                         | Lãi vay                               | 656.054.795     |
|                                                                                                                         | Vay                                   | 2.000.000.000   |
| Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Lộc Phúc An (tên cũ là Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading) - (Công ty con) | Lãi vay phải trả                      | 763.400.000     |
|                                                                                                                         | Lãi vay đã trả                        | 222.000.000     |
|                                                                                                                         | Vay                                   | 1.000.000.000   |
|                                                                                                                         | Cho thuê VP                           | 8.181.819       |
|                                                                                                                         | Thu tiền cho thuê VP                  | 8.181.819       |
|                                                                                                                         | Mượn vốn                              | 1.180.000.000   |
| Công ty TNHH Bách Phú Thịnh                                                                                             | Thu nhập cổ tức                       | 53.724.097.150  |
| Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh - (Công ty con)                                 | Mượn vốn                              | 6.000.000.000   |
|                                                                                                                         | Trả tiền mượn                         | 9.000.000.000   |
|                                                                                                                         | Vay                                   | 100.000.000.000 |
|                                                                                                                         | Trả vay                               | 160.000.000.000 |
|                                                                                                                         | Nhận hợp tác đầu tư                   | 24.600.000.000  |
|                                                                                                                         | Hoàn trả vốn đầu tư                   | 24.600.000.000  |
|                                                                                                                         | Lãi vay phải trả                      | 3.611.616.438   |
|                                                                                                                         | Trả lãi vay                           | 2.083.291.595   |
|                                                                                                                         | Thanh lý xe ô tô                      | 500.000.000     |
|                                                                                                                         | Sử dụng dịch vụ                       | 35.709.090      |
|                                                                                                                         | Thanh toán sử dụng dịch vụ            | 35.709.090      |
|                                                                                                                         | Thu chi hộ tiền chuyển nhượng Thông   | 1.215.000.000   |
|                                                                                                                         | Phân chia tỷ lệ trả nợ thay Thông Đức | 131.436.362     |
| Công ty TNHH Sản xuất Thiên Ý - (Công ty con của FDC)                                                                   | Lãi cho vay                           | 1.214.962.323   |
|                                                                                                                         | Thu hồi tiền cho vay                  | 24.557.440.000  |
|                                                                                                                         | Cho mượn                              | 32.350.000.000  |
|                                                                                                                         | Thu hồi tiền cho mượn                 | 42.220.000.000  |



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

vào ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**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<br/>(phải trả)/phải thu</i>        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Công ty TNHH Nước đá Tinh<br>khiết Đông An Bình<br>(Công ty con)                                                                 | Phải trả mượn vốn<br>Phải trả lãi vay<br>Phải trả vay | (548.747.500)<br>(687.616.438)<br>(7.500.000.000)   |
| Công ty Cổ phần Thương mại -<br>Dịch vụ Lộc Phúc An (tên cũ là<br>Công ty Cổ phần Thủ Đức House<br>Wood Trading) - (Công ty con) | Lãi vay phải trả<br>Vay<br>Mượn vốn                   | (599.200.000)<br>(9.200.000.000)<br>(1.180.000.000) |
| Công ty Cổ phần Ngoại thương và<br>Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ<br>Chí Minh ("FDC") - (Công ty con)                            | Lãi vay phải trả                                      | (2.947.489.227)                                     |
| Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế -<br>(Công ty con trước đây)                                                                        | Phải thu chi hộ dự án                                 | 2.682.420.528                                       |
| Công ty TNHH Bách Phú Thịnh                                                                                                      | Lãi hợp tác kinh doanh                                | (4.629.205.480)                                     |

*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 09 năm 2021 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

### 32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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:

|                                                    | Kinh doanh BĐS    | Thương mại,<br>dịch vụ | Các hoạt động khác | Tổng cộng         |
|----------------------------------------------------|-------------------|------------------------|--------------------|-------------------|
| 1. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ | 314.907.837.713   | 149.000.551.095        | 136.534.273        | 464.044.923.081   |
| 2. DTT từ bán hàng cho các bộ phận khác            |                   | 44.545.454             |                    | 44.545.454        |
| 3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         | 83.962.881.158    | 26.343.510.510         | (8.528.589.578)    | 101.777.802.090   |
| 4. Tổng chi phí mua tài sản cố định                |                   | -                      | -                  | -                 |
| 5. Tổng tài sản                                    | 1.211.084.258.335 | 611.362.351.133        | - 1.832.063.728    | 4.239.200.056.589 |
| Tài sản bộ phận                                    | 1.211.084.258.335 | 611.362.351.133        | 1.832.063.728      | 1.824.278.673.196 |
| Tài sản không phân bổ                              | -                 | -                      | -                  | 2.414.921.383.393 |
| 6. Tổng nợ phải trả                                | 439.529.689.975   | 13.149.452.911         | -                  | 1.702.807.081.114 |
| Nợ phải trả của các bộ phận                        | 439.529.689.975   | 13.149.452.911         |                    | 452.679.142.886   |
| Nợ phải trả không phân bổ                          | -                 | -                      | -                  | 1.250.127.938.228 |

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

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



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

|                | VND                     |                         |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
|                | <i>Ngày 30 tháng 09</i> | <i>Ngày 31 tháng 12</i> |
|                | <i>năm 2021</i>         | <i>năm 2020</i>         |
| Tài sản giữ hộ | <u>27.043.058.000</u>   | <u>27.043.058.000</u>   |

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

**34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

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



Nguyễn Thị Minh Triều  
Người lập



Lữ Minh Sơn  
Kế toán trưởng



Lê Chí Hiếu  
Chủ tịch HĐQT

Ngày 28 tháng 10 năm 2021