



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**

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

Mã số Doanh nghiệp: 0 3 0 2 3 4 6 0 3 6

Website: [thuduchouse.vn](http://thuduchouse.vn)

---

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*

*TP.HCM, ngày 29 tháng 07 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 riêng.....	3 – 5
4 Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng.....	6
5 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng.....	7 - 8
6 Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.....	9 - 43
7 Giải trình Kết quả hoạt động kinh doanh Quý 2 năm 2021.....	44

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 Như	- 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 08 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**

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“Công ty”) trân trọng trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng tại ngày 30 tháng 06 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

**PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm từ trang 03 đến trang 43. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Lê Chí Hiếu

Chủ tịch HĐQT

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 7 năm 2021



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

<i>Mã số</i>	<i>TÀI SẢN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>100</b>	<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>		<b>1.547.162.120.322</b>	<b>1.282.256.423.614</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		<b>31.788.478.975</b>	<b>1.618.444.560</b>
111	1. Tiền	4	31.788.478.975	1.618.444.560
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>4.983.629.100</b>	<b>4.406.203.800</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	34.505.700.507	34.505.700.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.2	(29.522.071.407)	(30.099.496.707)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>6</b>	<b>1.029.331.728.782</b>	<b>780.370.798.117</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	183.011.134.784	174.353.420.621
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	217.909.468.065	216.409.119.991
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.3	11.557.440.000	31.457.440.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6.4	924.491.413.802	665.788.545.374
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2 & 6.4	(307.637.727.869)	(307.637.727.869)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>7</b>	<b>368.808.338.879</b>	<b>372.320.826.033</b>
141	1. Hàng tồn kho		368.808.338.879	372.320.826.033
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>112.249.944.586</b>	<b>123.540.151.104</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	634.120.673	304.707.087
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	46.318.394.974	58.095.555.208
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	65.297.428.939	65.139.888.809

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 06 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.267.434.355.582</b>	<b>2.364.265.643.956</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>473.276.505.589</b>	<b>571.672.462.387</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	6.4	477.744.873.493	576.140.830.291
219	2. 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>1.276.386.591</b>	<b>74.473.656.281</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	1.189.719.923	12.808.360.546
222	- Nguyên giá		4.582.107.249	29.119.143.991
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.392.387.326)	(16.310.783.445)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	86.666.668	61.665.295.735
228	- Nguyên giá		1.256.243.035	62.813.205.436
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.169.576.367)	(1.147.909.701)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	10	<b>96.471.720.930</b>	<b>98.952.107.977</b>
231	- Nguyên giá		120.804.608.437	121.223.462.642
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(24.332.887.507)	(22.271.354.665)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>94.888.637</b>	<b>94.888.637</b>
242	1. Chi phí XDCB dở dang		94.888.637	94.888.637
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	11	<b>693.797.136.289</b>	<b>1.616.554.811.128</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		522.811.705.566	1.345.532.605.566
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		156.150.248.200	257.895.248.200
253	3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		42.989.856.600	44.989.856.600
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(28.154.674.077)	(31.862.899.238)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>2.517.717.546</b>	<b>2.517.717.546</b>
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		2.517.717.546	2.517.717.546
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.814.596.475.904</b>	<b>3.646.522.067.570</b>



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 06 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>300</b>	<b>C. Nợ phải trả</b>		<b>1.426.226.153.866</b>	<b>2.417.757.776.747</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.281.882.386.057</b>	<b>1.872.696.184.708</b>
311	1. Phải trả cho người bán	13	187.574.024.323	190.144.881.465
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	84.376.130.276	87.434.202.316
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	43.936.899.869	12.005.026.426
314	4. Phải trả người lao động		1.939.156.872	1.543.420.144
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	24.690.624.448	27.791.829.923
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.100.000.000	1.100.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	16	583.401.353.266	1.054.591.507.113
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	18	339.122.239.918	481.802.571.586
322	9. Quỹ khen thưởng và phúc lợi		15.741.957.085	16.282.745.735
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>144.343.767.809</b>	<b>545.061.592.039</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	16	58.334.980.284	33.521.592.572
338	2. Vay và nợ dài hạn	18	83.320.000.000	508.320.000.000
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		2.688.787.525	3.219.999.467
<b>400</b>	<b>D. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.388.370.322.038</b>	<b>1.228.764.290.823</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>19</b>	<b>1.388.370.322.038</b>	<b>1.228.764.290.823</b>
411	1. Vốn cổ phần		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
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		123.549.884.963	123.549.884.963
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		278.139.126.723	278.139.126.723
421	4. Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối		(139.846.359.648)	(299.452.390.863)
421a	- (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(299.452.390.863)	80.030.541.745
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		159.606.031.215	(379.482.932.608)
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.814.596.475.904</b>	<b>3.646.522.067.570</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Minh Triều

Kế toán trưởng



Lữ Minh Sơn



Lập ngày 29 tháng 7 năm 2021

Chủ tịch HĐQT



Lê Chí Hiếu



**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý 2 năm 2021	Quý 2 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	8.822.814.351	266.465.295.546	27.041.712.078	768.026.361.408
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	8.822.814.351	266.465.295.546	27.041.712.078	768.026.361.408
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	6.277.132.615	271.667.460.354	22.123.853.209	751.076.232.862
<b>20</b>	<b>4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>2.545.681.736</b>	<b>(5.202.164.808)</b>	<b>4.917.858.869</b>	<b>16.950.128.546</b>
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	274.219.701.241	104.520.450.598	277.104.261.627	113.648.682.078
22	6. Chi phí tài chính	22	59.054.424.512	38.019.880.186	79.894.283.327	51.892.547.602
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		16.002.483.479	25.866.464.856	37.075.179.406	42.059.353.058
24	7. Chi phí bán hàng		45.400.000	3.859.019.678	196.434.800	23.921.679.426
25	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	6.709.905.680	24.481.411.691	20.077.891.054	40.210.262.675
<b>30</b>	<b>9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>210.955.652.785</b>	<b>32.957.974.235</b>	<b>181.853.511.315</b>	<b>14.574.320.921</b>
31	10. Thu nhập khác	25	409.544.989	1.568.863.725	115.462.845.617	1.987.492.049
32	11. Chi phí khác	25	35.001.953.973	459.731.786	107.438.764.988	4.994.289.007
40	12. Lợi nhuận khác		(34.592.408.984)	1.109.131.939	8.024.080.629	(3.006.796.958)
<b>50</b>	<b>13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>176.363.243.801</b>	<b>34.067.106.174</b>	<b>189.877.591.944</b>	<b>11.567.523.963</b>
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26	29.936.169.936	-	30.271.560.729	(8.750.438.372)
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại				-	-
<b>60</b>	<b>16. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>		<b>146.427.073.865</b>	<b>34.067.106.174</b>	<b>159.606.031.215</b>	<b>20.317.962.335</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Minh Triều

Kế toán trưởng



Lữ Minh Sơn



Lập ngày 29 tháng 7 năm 2021

Chủ tịch HĐQT



Đỗ Chí Hiếu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
01	1. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		189.877.591.944	11.567.523.963
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
02	- Khấu hao và hao mòn	9, 10, 11	2.916.798.780	4.442.892.053
03	- (Hoàn nhập) trích lập dự phòng		(4.816.862.403)	3.326.154.302
05	- Lãi từ hoạt động đầu tư		(245.364.369.802)	(106.431.176.510)
06	- Chi phí lãi vay	22	37.075.179.406	42.059.353.058
<b>08</b>	<b>3. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(20.311.662.075)</b>	<b>(45.035.253.134)</b>
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		(96.877.339.144)	25.330.923.461
10	- Giảm hàng tồn kho		3.992.721.359	113.150.555.450
11	- Tăng các khoản phải trả		(357.751.630.050)	(210.934.451.216)
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước		(329.413.586)	13.126.108.844
13	- Giảm chứng khoán kinh doanh		-	8.593.500.000
14	- Tiền lãi vay đã trả		(19.474.267.629)	(30.532.804.928)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(10.137.568.244)	(5.000.000.000)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		121.115.172	-
17	- (Tiền chi) khác cho hoạt động kinh doanh		(35.282.975.384)	(3.212.663.900)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(536.051.019.581)</b>	<b>(134.514.085.423)</b>



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ		-	(65.000.000)
22	1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		109.460.458.183	31.818.182
23	2. Tiền chi cho vay		-	-
24	2. Tiền thu hồi cho vay		19.900.000.000	10.000.000.000
25	3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		928.890.333.289	127.953.089.440
27	5. Lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia		62.310.594.142	25.732.953.905
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>1.120.561.385.614</b>	<b>163.652.861.527</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		243.820.730.309	583.724.818.328
34	2. Chi trả nợ gốc vay		(798.161.061.927)	(671.456.102.776)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(554.340.331.618)</b>	<b>(87.731.284.448)</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>30.170.034.415</b>	<b>(58.592.508.344)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền đầu kỳ</b>		<b>1.618.444.560</b>	<b>71.020.318.419</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
<b>70</b>	<b>Tiền cuối kỳ</b>		<b>31.788.478.975</b>	<b>12.427.810.075</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Minh Triều

Kế toán trưởng



Lữ Minh Sơn



Lập ngày 29 tháng 7 năm 2021

Chủ tịch HĐQT



Lê Chí Hiếu



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

vào ngày 30 tháng 06 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

---

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 60 người (31 tháng 12 năm 2020: 104)

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY****2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2021.

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

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

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

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);

**2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)**

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

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

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền 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 riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc 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 riêng.



### **3.3 Hàng tồn kho**

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

Giá thành bao gồm:

- Chi phí để có 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 chuyên nhượng bất động sản, chi phí xây dựng chung và các chi phí khác có liên quan.

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

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

### **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 riêng khi phát sinh.

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

### **3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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



### **3.6 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của 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 lâu dài 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 Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Hao mòn 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.

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

### **3.10 Chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong 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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

### **3.12 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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



**3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)*

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

**3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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



### **3.15 Các khoản dự phòng**

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

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

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

### **3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

Tại ngày kết thúc 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 riêng theo nguyên tắc sau:

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá 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 riêng.



### **3.17 Phân chia lợi nhuận**

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

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

#### *Quỹ đầu tư phát triển*

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

#### *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

### **3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

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

#### *Doanh thu bán bất động sản*

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

#### *Doanh thu bán hàng*

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

#### *Doanh thu cho thuê*

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

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

#### *Tiền lãi*

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



**3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Cổ tức*

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

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

*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 riêng.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc 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.

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

**3.20 Các bên liên quan**

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

**4. TIỀN**

VND

	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Tiền mặt	87.406.660	537.776.480
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	31.701.072.315	1.080.668.080
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>31.788.478.975</u></b>	<b><u>1.618.444.560</u></b>

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**5.1 Chứng khoán kinh doanh**

VND

	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Cổ phiếu niêm yết	34.505.700.507	34.505.700.507
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>34.505.700.507</u></b>	<b><u>34.505.700.507</u></b>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(29.522.071.407)	(30.099.496.707)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>4.983.629.100</u></b>	<b><u>4.406.203.800</u></b>



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

vào ngày 30 tháng 06 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Ngày 30 tháng 06 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
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>34.505.700.507</b>		<b>34.505.700.507</b>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(29.522.071.407)		(30.099.496.707)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		<b>4.983.629.100</b>		<b>4.406.203.800</b>

**5.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh**

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

Tên Công ty	Số lượng cổ phiếu	Giá trị thị trường (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	Dự phòng giảm giá (VND)
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.400.000	1.680.000.000	24.278.390.555	(22.598.390.555)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	3.303.629.100	10.227.309.952	(6.923.680.852)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>4.983.629.100</b>	<b>34.505.700.507</b>	<b>(29.522.071.407)</b>

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU**

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Dương Trần	29.312.048.953	29.312.048.953
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	19.070.119.116	19.070.119.116
Cty Cp Địa ốc Thăng Lợi	9.289.670.131	9.289.670.131
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
Khác	111.835.296.584	103.177.582.421
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>183.011.134.784</b>	<b>174.353.420.621</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(59.921.138.724)	(59.921.138.724)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>123.089.996.060</b>	<b>114.432.281.897</b>

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Xây dựng Đại Lộc Phát	209.200.000.000	209.200.000.000
Khác	8.709.468.065	7.209.119.991
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>217.909.468.065</b>	<b>216.409.119.991</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(209.906.426.000)	(209.906.426.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>8.003.042.065</b>	<b>6.502.693.991</b>

**6.3 Phải thu về cho vay**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý	6.557.440.000	24.557.440.000
Khác	5.000.000.000	6.900.000.000
	11.557.440.000	31.457.440.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.557.440.000</b>	<b>31.457.440.000</b>



**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)**

**6.4 Phải thu khác**

	VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu đối với các khoản phải nộp theo các QĐ của Cục thuế Tp HCM	396.350.863.293	396.350.863.293
Phải thu về cho mượn vốn	50.096.868.086	54.179.548.928
Phải thu về lãi tiền cho vay	6.493.374.915	62.366.736.637
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	39.511.375.512	50.351.087.183
Tạm ứng phục vụ công tác đầu tư và hoạt động kinh doanh	10.528.373.238	64.374.793.243
Phải thu về		
Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	21.756.012.214	21.756.012.214
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	3.302.104.731	3.302.104.731
Phải thu đối với các khoản tạm nộp cho cơ quan chức năng Nhà nước	365.547.441.471	-
Phải thu khác	30.905.000.342	13.107.399.145
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>924.491.413.802</b>	<b>665.788.545.374</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(37.810.163.145)	(37.810.163.145)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>886.681.250.657</b>	<b>627.978.382.229</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	470.058.734.993	568.454.691.791
Ký quỹ	7.686.138.500	7.686.138.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>477.744.873.493</b>	<b>576.140.830.291</b>
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(4.468.367.904)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>473.276.505.589</b>	<b>576.140.830.291</b>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

vào ngày 30 tháng 06 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**6.4 Phải thu khác (tiếp theo)**

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

				VND	
Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/ sản phẩm	Ngày 30 tháng 06 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
<b>Ngắn hạn</b>			<b>21.756.012.214</b>	<b>21.756.012.214</b>	
- Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Đầu tư Dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt	Theo thỏa thuận	20.896.200.569	20.896.200.569	
- Công ty TNHH Thương mại Epcó	Hợp tác kinh doanh nông sản	66,70%	859.811.645	859.811.645	
			-	-	
<b>Dài hạn</b>			<b>470.058.734.993</b>	<b>568.454.691.791</b>	
- Công ty TNHH Song Hỷ Quốc Tế	Hợp tác kinh doanh nông sản, dệt may	Theo thỏa thuận	-	201.561.268.388	
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tạp phẩm Sài Gòn	Dự án nhà ở TDH Tocontap	70%	143.182.207.075	143.182.207.075	
- Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	Dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại Tỉnh Long An	65%	126.143.024.175	126.143.024.175	
- Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Khu nhà ở và Trung tâm Thương mại Phước Long B, Q.9	74,40%	41.396.934.199	41.396.934.199	
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 - 221, Xô Viết Nghệ Tĩnh, Quận Bình Thạnh	45%	17.476.135.112	18.225.161.554	
- Khác			141.860.434.432	37.946.096.400	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>491.814.747.207</b>	<b>590.210.704.005</b>	



**7. HÀNG TỒN KHO**

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

		Ngày 30 tháng 06 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
			VND
<b><i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản</i></b>			
- Khu đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội	Tỉnh Long An	165.770.324.893	165.770.324.893
- Dự án Golden Hill, Phú Mỹ	Bà Rịa-Vũng Tàu	86.183.666.330	79.644.380.999
- Trung Tâm Thương Mại Phước Long	TP. Hồ Chí Minh	40.229.589.298	39.551.834.753
- Chung cư TDH Trường Thọ	TP. Hồ Chí Minh	24.454.471.620	33.778.147.887
- Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ khu 3 lô 14A	TP. Cần Thơ	17.224.467.438	17.200.934.710
- Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An	TP. Hồ Chí Minh	11.435.802.827	11.221.968.506
- Chung cư TDH Phước Bình	TP. Hồ Chí Minh	10.336.774.397	10.336.774.397
- Khác		4.416.283.335	4.614.192.511
	<b><i>Cộng</i></b>	<b><u>360.051.380.138</u></b>	<b><u>362.118.558.656</u></b>
<b><i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây lắp</i></b>			
Xây dựng nhà khu nhà ở Bình Chiểu, Bình An, An Phú...		8.756.958.741	10.202.267.377
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>368.808.338.879</u></b>	<b><u>372.320.826.033</u></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 18*).

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

vào ngày 30 tháng 06 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2021	7.095.547.099	20.906.767.308	817.484.130	299.345.454	29.119.143.991
Thanh lý trong kỳ	<u>(6.737.888.099)</u>	<u>(17.357.830.945)</u>	<u>(368.917.698)</u>	<u>(72.400.000)</u>	<u>(24.537.036.742)</u>
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2021	<u>357.659.000</u>	<u>3.548.936.363</u>	<u>448.566.432</u>	<u>226.945.454</u>	<u>4.582.107.249</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2021	(2.591.692.415)	(12.775.646.208)	(709.303.916)	(234.140.906)	(16.310.783.445)
Hao mòn trong kỳ	(116.690.640)	(679.669.545)	(33.226.459)	(20.590.908)	(850.177.552)
Thanh lý	<u>2.350.724.055</u>	<u>10.976.531.918</u>	<u>368.917.698</u>	<u>72.400.000</u>	<u>13.768.573.671</u>
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2021	<u>(357.659.000)</u>	<u>(2.478.783.835)</u>	<u>(373.612.677)</u>	<u>(182.331.814)</u>	<u>(3.392.387.326)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2021	<u>4.503.854.684</u>	<u>8.131.121.100</u>	<u>108.180.214</u>	<u>65.204.548</u>	<u>12.808.360.546</u>
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2021	<u>-</u>	<u>1.070.152.528</u>	<u>74.953.755</u>	<u>44.613.640</u>	<u>1.189.719.923</u>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

vào ngày 30 tháng 06 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2021	1.256.243.035	61.556.962.401	62.813.205.436
Chuyển nhượng trong kỳ	-	(61.556.962.401)	(61.556.962.401)
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2021	1.256.243.035	-	1.256.243.035
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2021	(1.147.909.701)	-	(1.147.909.701)
Trích khấu hao trong kỳ	(21.666.666)	-	(21.666.666)
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2021	(1.169.576.367)	-	(1.169.576.367)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2021	108.333.334	61.556.962.401	61.665.295.735
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2021	86.666.668	-	86.666.668

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2021	83.268.917.187	37.954.545.455	121.223.462.642
Giảm trong kỳ	- 418.854.205	-	- 418.854.205
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2021	82.850.062.982	37.954.545.455	120.804.608.437
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2021	(20.247.112.235)	(2.024.242.430)	(22.271.354.665)
Hao mòn trong kỳ	(1.302.441.937)	(759.090.905)	(2.061.532.842)
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2021	(21.549.554.172)	(2.783.333.335)	(24.332.887.507)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2021	63.021.804.952	35.930.303.025	98.952.107.977
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2021	61.300.508.810	35.171.212.120	96.471.720.930

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

vào ngày 30 tháng 06 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN	VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 11.1)	522.811.705.566	1.345.532.605.566
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 11.2)	156.150.248.200	257.895.248.200
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 11.3)	42.989.856.600	44.989.856.600
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>721.951.810.366</b>	<b>1.648.417.710.366</b>
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 11.4)	(30.154.674.077)	(31.862.899.238)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>691.797.136.289</b>	<b>1.616.554.811.128</b>

**11.1 Đầu tư vào công ty con**

Tên công ty con	Ngày 30 tháng 06 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn đầu tư VND
(a) Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	43	351.831.546.885	34,98	432.552.446.885
(b) Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế	-	-	99,67	737.800.000.000
(c) Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	51	129.300.000.000	51	129.300.000.000
(d) Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	99,6	24.889.158.681	99,6	24.889.158.681
(e) Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Lộc Phúc An (tên cũ là Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading)	100	10.431.000.000	100	10.431.000.000
(g) Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	75	6.160.000.000	75	6.160.000.000
(h) Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	-	-	70	4.200.000.000
(i) Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân	98,0	200.000.000	98,0	200.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>522.811.705.566</b>		<b>1.345.532.605.566</b>
Dự phòng cho khoản đầu tư vào công ty con		(5.361.372.723)		(7.069.597.884)



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

### **11.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)**

- (a) Công ty hiện nắm giữ quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("FDC"), một công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 059081 do Trọng tài Kinh tế TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993 và các GCNĐKKD điều chỉnh, và sau đó được thay thế bởi GCNĐKDN công ty cổ phần số 3600524089 và các GCNĐKDN điều chỉnh do SKTĐT TP. HCM cấp. FDC có trụ sở chính đăng ký tại 28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của FDC là cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản. Vào ngày 16 tháng 06 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 31/2021/NQ-HĐQT về việc thông qua chủ trương thoái toàn bộ vốn tại FDC. Đến ngày 30 tháng 06 năm 2021, việc thoái vốn chưa được thực hiện hoàn tất theo Nghị Quyết.
- (b) Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế ("SHQ") là công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên được thành lập theo GCNĐKDN số 3700303566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 8 tháng 4 năm 1999 và theo các GCNĐKDN sửa đổi sau đó. SHQ có trụ sở chính tại Phường Lái Thiêu, Thành Phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của SHQ là đầu tư, xây dựng chung cư cao tầng. Vào ngày 29 tháng 03 năm 2021, Công ty đã ký kết Hợp đồng số 01-2021/HDCN-SH nhằm chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại SHQ. Đến ngày 30 tháng 06 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng.
- (c) Công ty TNHH Bách Phú Thịnh ("BPT") hiện là công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên được thành lập theo GCNĐKDN số 0310156617 do Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 6 năm 2010 và theo các GCNĐKDN sửa đổi sau đó. BPT có trụ sở chính tại Phường Hiệp Phú, Quận 9, TP. 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.
- (d) Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình ("DAB") hiện là công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên trở lên được thành lập theo GCNĐKKD số 0304029762 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 9 năm 2005 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. DAB có trụ sở chính tại Số 4, Đường số 4, Khu phố 5, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của DAB là sản xuất, mua bán nước đá tinh khiết.
- (e) Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức ("HTD") hiện là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 312031000042 do Ban Quản lý Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô, Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 7 tháng 10 năm 2009 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. HTD có trụ sở chính tại Thôn Lập An, Thị trấn Lăng Cô, Huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của HTD là xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ nhà hàng.
- (g) Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức ("TTD") hiện là công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên trở lên được thành lập theo GCNĐKKD số 4102019420 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 12 năm 2003 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. TTD có trụ sở chính tại Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức, Khu phố 5, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của TTD là cung cấp dịch vụ tư vấn, môi giới và mua bán hàng hóa. Vào ngày 28 tháng 01 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 04/2021/NQ-HĐQT về việc thông qua chủ trương thoái toàn bộ vốn tại TTD. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng theo Nghị quyết.
- (h) Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Lộc Phúc An ("LPA") - tên cũ là Công ty Cổ phần Thuduc House Wood Trading ("TDW") hiện là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 0312561784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 10 năm 2013 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. TDW có trụ sở chính tại Số 3-5 Đường Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính sửa đổi của TDW là bán buôn vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- (i) Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân ("LPN") hiện là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKDN số 0314526202 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 7 năm 2017. LPN có trụ sở chính tại Số 3-5 Đường Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của LPN là kinh doanh bất động sản.



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

vào ngày 30 tháng 06 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**11.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 06 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
			Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết
						%
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Bất động sản	Đang hoạt động	129.161.260.800	40,00	129.161.260.800	40,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị (*)	Khoáng sản	Đang hoạt động	-	20,68	101.745.000.000	20,68
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng (**)	Tài chính - Chứng khoán	Đang hoạt động	26.695.200.000	22,49	26.695.200.000	22,49
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	Bất động sản	Đang hoạt động	293.787.400	20,00	293.787.400	20,00
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>156.150.248.200</b>		<b>257.895.248.200</b>	
Dự phòng các khoản đầu tư vào công ty liên kết			(22.468.826.268)		(22.468.826.268)	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>			<b>133.681.421.932</b>		<b>235.426.421.932</b>	

(\*): Vào ngày 28/12/2020, Hội Đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 13/2020/NQ-HĐQT về việc thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị. Đến ngày 30 tháng 06 năm 2021, việc chuyển nhượng đã được thực hiện hoàn tất.

(\*\*): Vào ngày 14/06/2021, Hội Đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 28/2021/NQ-HĐQT về việc thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng. Đến ngày 30 tháng 06 năm 2021, việc chuyển nhượng chưa được thực hiện.



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
 vào ngày 30 tháng 06 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**11.3 Đầu tư tài chính dài hạn khác**

	VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	32.279.856.600	32.279.856.600
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	4.500.000.000	4.500.000.000
Công ty TNHH Thông Đức	1.010.000.000	1.010.000.000
Công ty CP BĐS Phát triển Nhà TP.HCM	3.200.000.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển ngôi nhà Huế	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú		2.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.989.856.600</b>	<b>44.989.856.600</b>
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(324.475.086)	(2.324.475.086)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>42.665.381.514</b>	<b>42.665.381.514</b>

**11.4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn**

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

	Tỷ lệ sở hữu (%)	Dự phòng giảm giá VND
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	100,00	(5.052.748.346)
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	75,00	(294.184.194)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	22,49	(22.468.826.268)
Công ty TNHH Thông Đức	0,49	(324.475.086)
Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân	98,00	(14.440.183)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>(28.154.674.077)</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

vào ngày 30 tháng 06 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Chi phí hoa hồng, môi giới	138.118.347	236.092.278
Khác	496.002.326	68.614.809
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>634.120.673</u></b>	<b><u>304.707.087</u></b>

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	14.954.770.428	17.475.103.128
Phải trả người bán ngắn hạn khác	34.759.677.645	34.810.202.087
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>187.574.024.323</u></b>	<b><u>190.144.881.465</u></b>

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Nhận tạm ứng chuyển nhượng DA	70.000.000.000	70.000.000.000
Nhận tạm ứng xây lắp các công trình	8.436.357.085	11.065.789.103
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà Khác	5.930.280.951 9.492.240	5.633.262.745 735.150.468
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>84.376.130.276</u></b>	<b><u>87.434.202.316</u></b>

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
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
Chi phí xây dựng	12.102.036.717	15.203.242.192
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>24.690.624.448</u></b>	<b><u>27.791.829.923</u></b>



**16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải nộp theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh	395.984.142.256	396.350.863.293
Thu hộ tiền bán đất Dự án Tocontap	143.313.617.061	143.313.617.061
Mượn vốn	8.708.417.996	481.943.747.500
Phải trả lãi hợp tác kinh doanh dự án	7.459.938.350	7.459.938.350
Phải trả lãi vay	5.674.758.979	6.746.840.318
Phải trả cho các trái chủ	6.394.800.000	6.394.800.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.477.328.767	3.720.000.000
Khác	13.388.349.857	8.661.700.591
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>583.401.353.266</u></b>	<b><u>1.054.591.507.113</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà 6,5 ha Bình An, quận 2	19.519.525.782	19.519.525.782
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.039.260.343
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.064.058.603	2.850.670.891
Nhận đặt cọc dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án chung cư TDH Bình Chiểu	2.655.000.000	2.655.000.000
Khác	25.057.135.556	457.135.556
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>58.334.980.284</u></b>	<b><u>33.521.592.572</u></b>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

vào ngày 30 tháng 06 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	VND Ngày 30 tháng 06 năm 2021
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	58.095.555.208	2.392.835.696	(14.169.995.930)	46.318.394.974
Thuế giá trị gia tăng phải thu	64.890.810.570	13.711.198.546	(13.686.898.546)	64.915.110.570
Thuế thu nhập cá nhân	96.770.652	620.579.223	(395.152.137)	128.656.434
Các khoản thuế khác	249.078.239	1.860.365.847	(1.855.782.151)	253.661.935
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>123.332.214.669</b>	<b>18.584.979.312</b>	<b>(30.107.828.764)</b>	<b>111.615.823.913</b>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.541.057.384	30.271.560.729	(10.137.568.244)	31.675.049.869
Tiền sử dụng đất		24.523.700.000	(12.261.850.000)	12.261.850.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.541.057.384</b>	<b>54.795.260.729</b>	<b>(22.399.418.244)</b>	<b>43.936.899.869</b>

**18. VAY**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Ngày 30 tháng 06 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>				
Vay ngân hàng (Thuyết minh 18.1)	356.942.571.586	143.992.061.518	(336.661.061.974)	164.273.571.130
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 18.2)	26.660.000.000	-	(13.340.000.000)	13.320.000.000
Vay bên liên quan (Thuyết minh 18.3)	94.200.000.000	99.428.668.791	(33.500.000.003)	160.128.668.788
Vay cá nhân (Thuyết minh 18.4)	4.000.000.000	400.000.000	(3.000.000.000)	1.400.000.000
	481.802.571.586	243.820.730.309	(386.501.061.977)	339.122.239.918
<b>Dài hạn</b>				
Vay ngân hàng (Thuyết minh 18.2)	508.320.000.000	-	(425.000.000.000)	83.320.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>990.122.571.586</b>	<b>243.820.730.309</b>	<b>(811.501.061.977)</b>	<b>422.442.239.918</b>



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

vào ngày 30 tháng 06 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. VAY (tiếp theo)**

**18.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn**

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2021 VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	81.131.000.000	Từ ngày 01/04/2021 đến ngày 25/12/2021	Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử dụng đất và bất động sản đầu tư.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam-Chi nhánh Đông Sài Gòn	18.147.158.022	Từ ngày 12/04/2021 đến ngày 13/10/2021	Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử dụng đất; tài sản gắn liền với đất.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hùng Vương	64.995.413.108	Từ ngày 02/04/2021 đến ngày 04/11/2021	Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử dụng đất; tài sản, nhà xưởng và văn phòng gắn liền với đất.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>164.273.571.130</u></b>		

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

vào ngày 30 tháng 06 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. VAY (tiếp theo)**

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

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2021 VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	83.320.000.000	Từ ngày 01/04/2020 đến ngày 04/09/2023	Đảm bảo bằng giá trị các quyền sử dụng đất và bất động sản đầu tư.
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>13.320.000.000</i>		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>83.320.000.000</u></b>		
<i>Trong đó:</i>			
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>13.320.000.000</i>		
<i>Vay dài hạn</i>	<i>70.000.000.000</i>		



**18. VAY (tiếp theo)**

**18.3 Khoản vay bên liên quan**

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2021</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
	<i>VND</i>	<i>Tháng</i>	
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	53.428.668.788	48	19/10/2021
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("FDC")	80.000.000.000	12	23/09/2021
Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading	9.200.000.000	12	11/12/2021
Công ty Nước đá tinh khiết Đông An Bình	7.500.000.000	12	06/06/2021
Cá nhân liên quan	10.000.000.000		09/12/2021
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>160.128.668.788</u></b>		

**18.4 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 từ tháng 5 năm 2021 đến tháng 12 năm 2021 và với lãi suất từ 12%/năm nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

vào ngày 30 tháng 06 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Chi tiêu	Vốn chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	VND Cộng Vốn chủ sở hữu
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	938.783.840.000	123.549.884.963	465.882.956.723	92.221.815.183	1.620.438.496.869
Lợi nhuận thuần trong kỳ				20.317.962.335	20.317.962.335
Trích khen thưởng phúc lợi				(8.708.052.456)	(8.708.052.456)
Trích thù lao và kinh phí ngoại giao				(3.483.220.982)	(3.483.220.982)
<b>Vào ngày 30 tháng 06 năm 2020</b>	<b>938.783.840.000</b>	<b>123.549.884.963</b>	<b>465.882.956.723</b>	<b>100.348.504.080</b>	<b>1.628.565.185.766</b>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.126.527.670.000	123.549.884.963	278.139.126.723	(299.452.390.863)	1.228.764.290.823
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	159.606.031.215	159.606.031.215
<b>Vào ngày 30 tháng 06 năm 2021</b>	<b>1.126.527.670.000</b>	<b>123.549.884.963</b>	<b>278.139.126.723</b>	<b>(139.846.359.648)</b>	<b>1.388.370.322.038</b>

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

	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020
<b>Vốn cổ phần</b>		
Vốn góp đầu năm	1.126.527.670.000	938.783.840.000
Vốn góp cuối kỳ	1.126.527.670.000	938.783.840.000

**19.3 Cổ phiếu**

	VND Ngày 30 tháng 06 năm 2021	VND Ngày 30 tháng 06 năm 2021
Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	112.652.767	112.652.767
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	112.652.767	112.652.767



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
 vào ngày 30 tháng 06 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. DOANH THU**

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020</i>
Doanh thu bán hàng hoá	-	583.107.070.000
Doanh thu bán hàng bất động sản	12.722.708.889	162.690.342.856
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.652.487.273	15.916.103.628
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	6.666.515.916	6.312.844.924
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.041.712.078</b>	<b>768.026.361.408</b>

**20.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020</i>
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư, LN liên doanh	213.448.710.788	80.367.812.486
Cổ tức, lợi nhuận được chia	62.310.594.142	30.319.604.251
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.344.956.697	2.961.265.341
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>277.104.261.627</b>	<b>113.648.682.078</b>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020</i>
Giá vốn của hàng hóa đã bán		582.585.820.000
Giá vốn của bất động sản đã bán	12.762.164.839	150.825.346.994
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.489.300.000	14.577.738.995
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	2.872.388.370	3.087.326.873
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.123.853.209</b>	<b>751.076.232.862</b>

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020</i>
Chi phí lãi vay	37.075.179.406	42.059.353.058
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	2.575.334.119
Chi phí tài chính khác	42.819.103.921	7.257.860.425
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>79.894.283.327</u></b>	<b><u>51.892.547.602</u></b>

**23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020</i>
Chi phí lương	10.705.609.132	17.990.017.465
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.894.210.069	9.672.881.391
Chi phí khấu hao, dự phòng	855.265.938	6.581.359.211
Chi phí khác	4.622.805.915	5.966.004.608
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>20.077.891.054</u></b>	<b><u>40.210.262.675</u></b>

**24. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020</i>
Chi phí mua hàng và dịch vụ mua ngoài	12.531.814.482	667.075.659.730
Chi phí nhân công	12.809.030.666	17.990.017.465
Chi phí khấu hao và hao mòn (TM 8-10)	2.916.798.780	4.442.892.053
Chi phí dự phòng	-	4.200.000.000
Chi phí khác	6.456.933.667	6.926.433.194
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>34.714.577.595</u></b>	<b><u>700.635.002.442</u></b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

vào ngày 30 tháng 06 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. THU NHẬP KHÁC**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020</i>
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	115.081.573.355	35.090.909
Phạt vi phạm hợp đồng	-	1.948.116.861
Thu nhập khác	381.272.262	4.284.279
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>115.462.845.617</u></b>	<b><u>1.987.492.049</u></b>

**CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020</i>
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	72.342.003.752	-
Chi phí khác	35.096.761.236	4.994.289.007
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>107.438.764.988</u></b>	<b><u>4.994.289.007</u></b>

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>189.877.591.944</b>	<b>11.567.523.963</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	37.975.518.389	2.313.504.793
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) thuế do:		
- Loại trừ chi phí không hợp lý, hợp lệ	6.910.535.346	5.747.667.780
- Loại trừ các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia	(12.462.118.828)	(6.063.920.850)
- Lỗi thuế năm trước mang sang/trích thừa năm trước	(2.152.374.178)	(10.747.690.095)
<b>Thuế TNDN hiện hành</b>	<b>30.271.560.729</b>	<b>(8.750.438.372)</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 sáu  
tháng kết thúc  
ngày 30 tháng 06  
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 - (Công ty con)	Mua hàng	654.545
	Lãi vay	429.205.480
	Vay	2.000.000.000
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế (trước đây là Cty con)	Chi hộ DA	1.657.102.346
	Thu hồi chi hộ	33.605.339.109
	Mượn vốn	1.257.109.000
	Thu hồi mượn vốn	4.372.210.370
	Hợp tác đầu tư	24.600.000.000
	Thu hồi vốn hợp tác đầu tư	193.530.611.097
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	505.800.000
	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 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
	Hợp tác đầu tư	24.600.000.000
	Lãi vay phải trả	2.694.246.575
	Nhận tạm ứng cung cấp dịch vụ	71.100.000.000
	Hoàn trả tạm ứng cung cấp dịch vụ	71.100.000.000
	Thanh lý xe ô tô	500.000.000
	Phải trả tiền điện, phí gửi xe	7.760.000
	Trả tiền điện, phí gửi xe	7.760.000
	Phải trả tiền thuê VP tháng 5+6/21	31.520.000
	Vay	20.000.000.000



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 06 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

<i>Tên công ty / Mọi quan hệ</i>	<i>Nội dung giao dịch</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021</i>
Công ty TNHH Thông Đức - (Công ty con của FDC)	Trả vay	1.900.000.000
	Trả lãi vay	11.214.266.629
Công ty TNHH Sản xuất Thiên Ý - (Công ty con của FDC)	Lãi cho vay	1.090.445.747
	Thu hồi tiền cho vay	18.000.000.000
	Nhận tạm ứng cung cấp dịch vụ	117.040.850.000
	Hoàn trả tạm ứng cung cấp dịch vụ	117.040.850.000
	Cho mượn	32.350.000.000
	Hoàn trả tiền tạm mượn	32.000.000.000

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

<i>Tên công ty / Mọi quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Giá trị khoản (phải trả)/phải thu</i>
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình - (Công ty con)	Phải trả mượn vốn	(548.747.500)
	Phải trả lãi vay	(460.767.123)
	Phải trả vay	(7.500.000.000)
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	(341.600.000)
	Vay	(9.200.000.000)
	Mượn vốn	(1.180.000.000)
<i>Tên công ty / Mọi quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Giá trị khoản (phải trả)/phải thu</i>
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("FDC") - (Công ty con)	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	(24.600.000.000)
	Phải trả vay	(80.000.000.000)
	Lãi vay phải trả	(4.113.410.959)
	Phải trả tiền thuê VP	(31.520.000)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

vào ngày 30 tháng 06 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

---

Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế - ( <i>Công ty con trước đây</i> )	Phải thu chi hộ dự án	2.682.420.528
Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading - ( <i>Công ty con</i> )	TDH phải trả lãi vay	(341.600.000)
	Phải trả vay	(9.200.000.000)
Công ty TNHH Sản xuất Thiên Ý - ( <i>Công ty con của FDC</i> )	Phải thu cho vay	6.557.440.000
	Phải thu lãi cho vay	3.729.291.381
	Phải thu tạm mượn vốn	10.220.000.000

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



**28. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tài sản giữ hộ	<u>27.043.058.000</u>	<u>27.043.058.000</u>

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

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

Như đã nêu tại mục 11.2 của Thuyết minh báo cáo tài chính này, vào ngày 14/06/2021, Hội Đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 28/2021/NQ-HĐQT về việc thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng. Đến ngày lập báo cáo này, Công ty đã thực hiện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần này theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị.

Như đã nêu tại mục 11.2 của Thuyết minh báo cáo tài chính này, vào ngày 16 tháng 06 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 31/2021/NQ-HĐQT về việc thông qua chủ trương thoái toàn bộ vốn tại Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 30 tháng 06 năm 2021, việc thoái vốn chưa được thực hiện hoàn tất theo Nghị Quyết. Và vào ngày 21 tháng 7 năm 2021, Hội đồng Quản trị đã ban hành Nghị quyết số 41A/2021/NQ-HĐQT về việc thông qua việc điều chỉnh giá chuyển nhượng cổ phần theo giá giao dịch trên thị trường tại thời điểm chuyển nhượng.



Nguyễn Thị Minh Triều  
Người lập



Lữ Minh Sơn  
Kế toán trưởng



Lê Chí Hiếu  
Chủ tịch HĐQT

Ngày 29 tháng 7 năm 2021

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

## GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

**Giải trình nguyên nhân biến động Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong Quý 2 năm 2021:**

STT	Chỉ tiêu	Quý 2/2021	Quý 2/2020
1	Lợi nhuận sau thuế	146.427.073.865	34.067.106.174

Lợi nhuận sau thuế của Công ty trong Quý 2 năm 2021 đạt 146,4 tỷ đồng, tăng 112,4 tỷ đồng, tăng gấp hơn 4 lần so với Quý 2 năm 2020, chủ yếu là do doanh thu mảng hoạt động tài chính tăng 169,7 tỷ đồng so với cùng kỳ, trong đó đến chủ yếu từ:

- Thanh lý các khoản đầu tư, Công ty ghi nhận lợi nhuận từ việc hoàn tất thanh lý các khoản đầu tư vào: Công ty Song Hỷ Quốc Tế, Công ty Đầu tư Khoáng sản VICO Quảng Trị.
- Trong Quý 2 năm 2021, ghi nhận cổ tức, lợi nhuận được chia tăng so với cùng kỳ năm trước của các công ty như: Công ty Bách Phú Thịnh, Công ty Phát triển Nhà Daewon Thủ Đức.
- Ngoài ra, trong Quý 2 năm 2021, Công ty cũng đã tiết giảm đáng kể các chi phí hoạt động so với cùng kỳ năm trước: Chi phí lãi vay (giảm 38,1%), chi phí quản lý doanh nghiệp (giảm 72,6%).



Lê Chí Hiếu

Chủ tịch HĐQT

Ngày 29/7/2021