

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 62

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất là lần thứ 21 vào ngày 30 tháng 8 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

Hoạt động chính trong 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 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 22 tháng 3 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 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 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	từ 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.

Ông Lê Chí Hiếu được Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng ủy quyền để ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 theo Giấy Ủy quyền số 868/GUQ-CT ngày 30 tháng 7 năm 2021.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:




Lê Chí Hiếu
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2021

Số tham chiếu: 61121099/22012318/LR-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 62, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

Như được trình bày tại Thuyết minh số 20, Tập đoàn đã ghi nhận khoản phải nộp theo các Quyết định số 5438/QĐ-CT, Quyết định 5439/QĐ-CT ngày 25 tháng 12 năm 2020 và Quyết định số 66/QĐ-CT ngày 11 tháng 1 năm 2021 ("QĐ 5348, QĐ 5349 và QĐ 66") của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ("Cục thuế HCM") về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính bao gồm thu hồi tiền thuế GTGT được hoàn cao hơn quy định và tiền chậm nộp thuế với tổng số tiền là 440.268.309.930 VND. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, số dư khoản phải trả này còn lại là 439.901.588.893 VND sau khi trừ đi số tiền là 366.721.037 VND mà Cục thuế HCM đã truy thu thông qua việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ các tài khoản ngân hàng của Tập đoàn theo các quyết định của Cục trưởng Cục thuế HCM ban hành ngày 1 tháng 3 năm 2021. Đồng thời, Tập đoàn cũng đã ghi nhận một khoản phải thu ngắn hạn khác tương ứng với số tiền là 440.268.309.930 VND (Thuyết minh số 7.4) là số tiền thuế GTGT được hoàn cao hơn quy định và tiền chậm nộp thuế. Dựa trên các thông tin hiện có, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để xác định cơ sở hạch toán kế toán đối với khoản phải thu ngắn hạn khác này. Theo đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh khoản mục này hay không và các ảnh hưởng liên quan có thể có đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

3.1
Y
UH
UA
1
H1

Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng có thể có của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ", chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 20 và Thuyết minh số 36 của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ("TAND HCM") đề nghị TAND HCM xem xét tuyên hủy bỏ QĐ 5438 và QĐ 5439 của Cục thuế HCM. Ngoài ra, Tập đoàn cũng đang trong quá trình làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác về các cáo buộc của Cục Thuế HCM. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, kết quả sau cùng của vụ kiện và quá trình làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền vẫn chưa được xác định.

Kết luận ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Quốc Hoàng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2787-2016-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.431.572.586.275	2.912.444.798.817
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	107.272.289.921	231.104.692.069
111	1. Tiền		90.069.613.922	209.025.247.873
112	2. Các khoản tương đương tiền		17.202.675.999	22.079.444.196
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		8.821.649.100	6.944.223.800
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	(29.522.071.407)	(30.099.496.707)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.3	3.800.000.000	2.500.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.609.015.033.646	1.493.430.436.544
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	571.717.375.321	454.689.103.572
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	226.330.988.660	222.990.491.375
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7.3	134.200.000.000	169.600.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7.4	1.005.817.341.832	969.653.256.933
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 7.2, 7.4	(329.050.672.167)	(323.502.415.336)
140	IV. Hàng tồn kho	8	567.398.344.448	1.028.747.949.497
141	1. Hàng tồn kho		567.398.344.448	1.028.747.949.497
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		139.065.269.160	152.217.496.907
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	1.024.621.463	1.114.734.793
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	70.406.504.560	83.016.440.942
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	67.634.143.137	68.086.321.172

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.925.948.913.265	2.658.114.581.925
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		483.597.923.208	800.510.137.233
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	-	23.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	7.4	488.066.291.112	804.955.505.137
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(4.468.367.904)	(4.468.367.904)
220	II. Tài sản cố định		143.197.377.895	449.146.429.285
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	134.905.574.089	335.265.436.186
222	Nguyên giá		275.862.196.380	558.184.731.005
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(140.956.622.291)	(222.919.294.819)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	8.291.803.806	113.880.993.099
228	Nguyên giá		12.400.010.051	120.970.872.232
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.108.206.245)	(7.089.879.133)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	146.319.354.479	148.901.850.462
231	1. Nguyên giá		183.573.478.561	183.992.332.766
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(37.254.124.082)	(35.090.482.304)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		941.278.351.011	927.667.827.354
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12	927.632.451.608	924.769.086.589
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		13.645.899.403	2.898.740.765
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	13	196.840.569.208	303.005.966.250
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		154.860.712.608	264.390.271.932
253	2. Đầu tư góp vốn vào 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)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		14.715.337.464	28.882.371.341
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	11.951.546.668	20.100.456.464
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	2.545.407.096	2.817.668.718
269	3. Lợi thế thương mại	15	218.383.700	5.964.246.159
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.357.521.499.540	5.570.559.380.742

T.M.S.D.T. QUẢN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.914.532.046.108	3.333.360.583.191
310	I. Nợ ngắn hạn		1.611.889.098.373	2.539.462.189.092
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	225.944.327.899	265.700.067.853
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	111.029.320.832	446.238.955.766
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	47.989.176.440	49.123.677.621
314	4. Phải trả người lao động		3.792.556.840	3.862.091.643
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	64.872.962.894	98.451.525.670
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.100.000.000	1.871.833.335
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	753.633.611.927	1.122.600.256.694
320	8. Vay ngắn hạn	21	307.422.239.918	460.121.619.436
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	71.039.502.930	68.873.752.643
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	25.065.398.693	22.618.408.431
330	II. Nợ dài hạn		302.642.947.735	793.898.394.099
331	1. Phải trả người bán dài hạn	16	-	6.002.189.569
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	53.685.363.879	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	31.3	162.810.348.580	162.751.761.630
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		2.827.235.276	3.358.447.218
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.442.989.453.432	2.237.198.797.551
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	2.442.989.453.432	2.237.198.797.551
411	1. Vốn cổ phần		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
411a	- 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		278.717.298.160	279.412.686.290
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũ lũy kế)		15.628.539.769	(142.988.671.199)
421a	- (Lũ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(158.097.002.553)	220.437.155.102
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũ) kỳ này		173.725.542.322	(363.425.826.301)
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		898.566.060.540	850.697.227.497
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.357.521.499.540	5.570.559.380.742




Nguyễn Thị Minh Triều
Người lập



Lữ Minh Sơn
Kế toán trưởng




Lê Chí Hiếu
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngày 28 tháng 8 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	430.312.856.782	994.703.155.948
02	2. Các khoản giảm trừ	25.1	72.729.600	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	430.240.127.182	994.703.155.948
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	332.278.257.145	950.921.688.445
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		97.961.870.037	43.781.467.503
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	303.856.736.033	60.612.058.915
22	7. Chi phí tài chính	27	36.495.019.208	52.193.855.375
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		36.104.312.339	43.497.500.763
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	13.1	2.296.961.950	9.940.556.867
25	9. Chi phí bán hàng	28	13.360.953.705	27.731.696.503
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	40.225.627.397	53.751.145.127
30	11. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		314.033.967.710	(19.342.613.720)
31	12. Thu nhập khác	29	43.635.307.002	2.421.864.564
32	13. Chi phí khác	29	85.113.400.143	5.216.963.658
40	14. Lỗ khác	29	(41.478.093.141)	(2.795.099.094)
50	15. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		272.555.874.569	(22.137.712.814)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	41.302.823.225	(6.035.114.302)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	31.3	13.440.843.622	1.693.026.639
60	18. Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế TNDN		217.812.207.722	(17.795.625.151)
61	19. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của công ty mẹ		173.725.542.322	(19.758.986.641)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		44.086.665.400	1.963.361.490
70	21. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	24.5	1.542	(231)
71	22. Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	24.5	1.542	(231)

Nguyễn Thị Minh Triều
Người lập

Lữ Minh Sơn
Kế toán trưởng



Lê Chí Hiếu
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngày 28 tháng 8 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		272.555.874.569	(22.137.712.814)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	9, 10, 11, 15,	14.579.600.820	17.246.332.730
03	Dự phòng		5.273.585.531	4.627.635.768
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(347.743.065.378)	(65.229.447.603)
06	Chi phí lãi vay	27	36.104.312.339	43.497.500.763
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(19.229.692.119)	(21.995.691.156)
09	Giảm các khoản phải thu		182.352.391.028	72.362.428.410
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		279.893.661.610	(38.025.510.438)
11	Giảm các khoản phải trả		(603.135.280.471)	(98.111.498.509)
12	Giảm chi phí trả trước		7.474.157.359	13.639.604.696
14	Tiền lãi vay đã trả		(40.505.017.334)	(33.887.669.875)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(52.967.404.263)	(5.363.253.838)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.395.482.825)	(3.726.163.900)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(247.512.667.015)	(115.107.754.610)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(10.263.522.273)	(3.629.875.784)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		107.460.458.183	31.818.182
23	Tiền chi cho vay		(1.300.000.000)	(172.903.636.600)
24	Tiền thu hồi từ cho vay, tất toán tiền gửi tiết kiệm		35.400.000.000	173.403.636.600
26	Tiền thu hồi từ thanh lý khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		556.577.489.449	131.356.726.040
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		60.581.695.780	11.613.564.903
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		748.456.121.139	139.872.233.341

2-C
Y
U HA
UNI
HIM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ đi vay	21	256.383.699.546	657.139.090.220
34			(881.159.555.818)	(704.582.547.189)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(624.775.856.272)	(47.443.456.969)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(123.832.402.148)	(22.678.978.238)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		231.104.692.069	90.860.840.137
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	107.272.289.921	68.181.861.899

Nguyễn Thị Minh Triều
Người lập

Lữ Minh Sơn
Kế toán trưởng



Lê Chí Hiếu
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngày 28 tháng 8 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 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 ("Giấy CNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các Giấy CNĐKKD và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh Giấy CNĐKDN gần nhất là lần thứ 21 vào ngày 30 tháng 8 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

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

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

Số lượng công nhân viên của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 310 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 789).

Cơ cấu tổ chức

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

Công ty TNHH Bách Phú Thịnh ("BPT")

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

Tại ngày 30 tháng 6 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 6 năm 2021, Tập đoàn sở hữu 35% vốn chủ sở hữu của FDC và nắm quyền kiểm soát FDC.

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 6 năm 2021, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của DAB.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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 6 năm 2021, Tập đoàn sở hữu 75% vốn chủ sở hữu của HTD.

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của TDW.

Công ty Cổ phần Lộc Phú Nhân ("LPN")

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn sở hữu 98% vốn chủ sở hữu của LPN.

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của BK.

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn sở hữu 99% vốn chủ sở hữu của TY.

3306
 CI
 ÁCH
 INS
 VIỆ
 7-7F

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 giữa niên độ của công ty mẹ 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.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ 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.

118
JG
EMH
& YC
NAI
ĐC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

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.

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

Giá vốn của bất động sản để bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi bán 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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

HẠN NG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

Quyền sử dụng đất vô thời hạn 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 khấu hao lũy kế.

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

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

Nhà cửa	25 năm
Quyền sử dụng đất	25 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.9 Thuê tài sản

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng 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 và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. 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.

IN:0
 TRÁI
 ERA
 V
 V.T.1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc 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 ngày của bảng cân đối kế toán giữa niên độ.

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

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.16 Các khoản dự phòng

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

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

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

081
ÔN
NHIỆ
T &
TN
HC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 giữa niên độ 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 phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, 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 giữa niên độ.

02.
TY
ƯU H
JUN
VI
HIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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. 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.

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 kỳ 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 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 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

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 giữa niên độ.

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 kế toán 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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 kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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 công ty 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 37.485.000.000 VND 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 giữa niên độ.

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 28.218.861 VND 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 giữa niên độ.

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 224.807.795.414 VND 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 giữa niên độ.

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, Hội đồng Quản trị Tập đoàn đã thông qua Nghị Quyết số 31/2021/NQ-HĐQT về chủ trương chuyển nhượng toàn bộ 16.611.715 cổ phiếu của FDC, tương ứng tỷ lệ 43%. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn đã chuyển nhượng được 3.100.000 cổ phiếu của FDC, tương ứng tỷ lệ 8%. Theo đó, thay đổi từ việc tăng lợi ích cổ đông không kiểm soát này với số tiền là 12.907.678.514 VND được ghi giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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 30.834.936.789 VND 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tiền mặt	1.119.771.592	2.073.492.107
Tiền gửi ngân hàng	88.949.842.330	206.951.755.766
Các khoản tương đương tiền (*)	17.202.675.999	22.079.444.196
TỔNG CỘNG	107.272.289.921	231.104.692.069

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

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Cổ phiếu niêm yết	34.543.720.507	34.543.720.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(29.522.071.407)	(30.099.496.707)
GIÁ TRỊ THUẦN	5.021.649.100	4.444.223.800

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu niêm yết				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.400.000	24.278.390.555	2.400.000	24.278.390.555
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	10.227.309.952	156.942	10.227.309.952
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín	5.964	38.020.000	5.964	38.020.000
TỔNG CỘNG		34.543.720.507		34.543.720.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(29.522.071.407)		(30.099.496.707)
GIÁ TRỊ THUẦN		5.021.649.100		4.444.223.800

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

6.2 Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

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

Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Giá trị	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
		thị trường	VND	giảm giá
		VND	VND	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)
TỔNG CỘNG				<u>(29.522.071.407)</u>

6.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Số dư này thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba tháng và dưới 12 tháng, và hưởng lãi suất có thể áp dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU

7.1 Phải thu của khách hàng

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn		
Phải thu về việc chuyển nhượng khoản đầu tư (*)	103.815.644.471	-
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 Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	19.070.119.116	19.070.119.116
Công ty Cổ Phần 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
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	242.310.230.006	243.000.480.006
Các khách hàng khác	154.415.662.644	140.512.785.366
	<u>571.717.375.321</u>	<u>454.689.103.572</u>
Dài hạn		
Các khách hàng khác	-	23.000.000
TỔNG CỘNG	571.717.375.321	454.712.103.572
Dự phòng phải thu của khách hàng khó đòi	(65.969.095.555)	(65.394.388.724)
GIÁ TRỊ THUẦN	505.748.279.766	389.317.714.848

(*) Đây là khoản phải thu còn lại phát sinh từ việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Thông Đức, công ty con của Tập đoàn, như được trình bày ở *Thuyết minh số 4*.

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu của khách hàng khó đòi như sau:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Số đầu kỳ	65.394.388.724	4.949.250.000
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	574.706.831	4.724.000.000
Số cuối kỳ	<u>65.969.095.555</u>	<u>9.673.250.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Xây dựng Đại Lộc Phát	209.200.000.000	209.200.000.000
Các nhà cung cấp khác	17.130.988.660	13.790.491.375
TỔNG CỘNG	226.330.988.660	222.990.491.375
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(209.906.426.000)	(210.209.180.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	16.424.562.660	12.781.311.375

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Số đầu kỳ	210.209.180.000	1.009.180.000
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(302.754.000)	-
Số cuối kỳ	209.906.426.000	1.009.180.000

7.3 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 32)	86.600.000.000	86.600.000.000
Các khoản cho vay khác (*)	47.600.000.000	83.000.000.000
TỔNG CỘNG	134.200.000.000	169.600.000.000

(*) Chi tiết các khoản cho vay tín chấp khác được trình bày như sau:

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Kỳ hạn tháng	Lãi suất %/ năm
	VND		
Công ty Cổ phần Cảnh Viên	43.000.000.000	12	9,5
Công ty TNHH Xây dựng và Cơ điện Deawon	4.600.000.000	1	3
TỔNG CỘNG	47.600.000.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

7.4 Các khoản phải thu khác

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn		
Phải thu đối với các khoản phải nộp theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Thuyết minh số 20</i>)	440.268.309.930	396.350.863.293
Phải thu đối với các khoản tạm nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (*)	365.547.441.471	-
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	50.406.012.214	324.897.872.311
Phải thu về cho mượn vốn	42.425.615.586	36.686.086.058
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	39.511.375.512	50.351.087.183
Lãi cho vay	15.076.897.661	48.147.184.874
Tạm ứng nhân viên phục vụ hoạt động kinh doanh và đầu tư	12.669.846.008	75.602.082.243
Khác	39.911.843.450	37.618.080.971
	<u>1.005.817.341.832</u>	<u>969.653.256.933</u>
Dài hạn		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	470.408.734.993	785.830.423.403
Ký quỹ	11.691.138.500	11.712.630.036
Phải thu khác	5.966.417.619	7.412.451.698
	<u>488.066.291.112</u>	<u>804.955.505.137</u>
TỔNG CỘNG	1.493.883.632.944	1.774.608.762.070
Dự phòng phải thu khác khó đòi	(53.175.150.612)	(47.898.846.612)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.440.708.482.332	1.726.709.915.458
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	1.298.462.406.494	1.157.521.552.385
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	142.246.075.838	569.188.363.073

(*) Trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn nhận được Công văn ngày 5 tháng 3 năm 2021 từ một cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu Tập đoàn tạm nộp số tiền 365.547.441.471 VND là tổng số thuế giá trị gia tăng ("thuế GTGT") đã được hoàn trong các kỳ hoàn thuế từ tháng 2 năm 2018 đến tháng 6 năm 2019 (chi tiết xem tại *Thuyết minh số 20*) vào tài khoản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền này theo quy định của pháp luật để phục vụ việc thu thập và xác minh các hồ sơ và tài liệu liên quan đến số thuế GTGT đã được hoàn nói trên của Tập đoàn. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đã hoàn tất việc nộp số tiền này và ghi nhận số tiền đã tạm nộp này vào khoản mục phải thu ngắn hạn khác.

Do Tập đoàn còn đang trong quá trình làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền cũng như đã khởi kiện tại Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (chi tiết xem tại *Thuyết minh số 20*) liên quan đến số thuế GTGT được hoàn với kết quả cuối cùng chưa được xác định tại ngày của báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn trình bày có giới hạn thông tin về cơ quan nhà nước có thẩm quyền và yêu cầu đã nhận được từ cơ quan này trong thuyết minh tại đoạn trên để tránh gây nhầm lẫn, ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ việc của Tập đoàn.



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

7.4. Các khoản phải thu khác (tiếp theo)

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

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/sản phẩm	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
VND				
Ngắn hạn			50.406.012.214	324.897.872.311
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hiệp Thành LP	Hợp đồng hợp tác đầu tư	Theo thỏa thuận	25.000.000.000	-
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 Quản lý và Phát triển Nhà Quận 2	Hợp đồng hợp tác đầu tư	Theo thỏa thuận	3.650.000.000	3.650.000.000
Công ty TNHH Thương Mại Epco	Hợp tác kinh doanh nông sản	66,7%	859.811.645	859.811.645
Nhóm đối tác chiến lược	Hợp tác ủy thác đầu tư	Theo thỏa thuận	-	299.491.860.097
Dài hạn			470.408.734.993	785.830.423.403
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tập 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 Thị xã Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	65%	126.143.024.175	126.143.024.175
Nhóm đối tác chiến lược	Hợp tác ủy thác đầu tư	Theo thỏa thuận	105.755.831.097	-
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Khu nhà ở và Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận 9 ("Dự án Phước Long")	74,4%	41.396.934.199	41.396.934.199
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Hợp đồng hợp tác đầu tư	Theo thỏa thuận	350.000.000	1.150.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Hợp tác kinh doanh nông sản	66,67%	26.026.500.000	26.026.500.000
	Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 - 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, TP. HCM	45%	17.476.135.112	18.225.161.554
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	Theo thỏa thuận	5.371.506.935	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Khu nhà ở Bình An	12,5%	4.706.596.400	4.706.596.400
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Dự án Tesco Bình Dương	Theo thỏa thuận	-	425.000.000.000
TỔNG CỘNG			520.814.747.207	1.110.728.295.714

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

7.4 Các khoản phải thu khác (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Số đầu kỳ	47.898.846.612	17.378.943.802
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	5.276.304.000	474.245.503
Số cuối kỳ	<u>53.175.150.612</u>	<u>17.853.189.305</u>

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	556.744.679.763	1.016.258.471.849
Công cụ dụng cụ tồn kho	4.594.779.407	4.431.402.509
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	3.896.596.545	4.754.191.238
Hàng hóa	2.162.288.733	96.885.543
Thành phẩm	-	3.206.998.358
TỔNG CỘNG	<u>567.398.344.448</u>	<u>1.028.747.949.497</u>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản		
Dự án khu phức hợp Centrum Wealth, Quận 9	196.323.740.637	393.954.683.954
Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội	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 1.778 m ² , Quận 9	40.229.589.298	39.551.834.753
Chung cư TDH Trường Thọ, Quận Thủ Đức	25.630.460.445	33.778.147.887
Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, Quận 2	11.221.968.506	11.221.968.506
Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9	10.336.774.397	10.336.774.397
Dự án TESCO Bình Dương	-	245.609.058.534
Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ khu 3 lô 14A	-	17.200.934.710
Khác	4.416.283.335	4.614.192.511
	<u>540.112.807.841</u>	<u>1.001.682.301.144</u>
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp và bao bì sản xuất dở dang	16.631.871.922	14.576.170.705
TỔNG CỘNG	<u>556.744.679.763</u>	<u>1.016.258.471.849</u>

Một số quyền sử dụng đất của các dự án trên đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng (Thuyết minh số 21).

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 4.657.345.331 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020: 12.053.689.236 VND). Các khoản chi phí lãi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	VND
Nguyên giá						
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 6 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
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết	3.054.730.115	7.076.182.478	1.237.733.455	1.548.667.670	175.800.000	13.093.113.718
Giá trị khấu hao lũy kế						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(79.387.428.373)	(126.813.309.667)	(14.198.474.373)	(1.775.941.500)	(744.140.906)	(222.919.294.819)
Khấu hao trong kỳ	(3.712.599.549)	(6.790.145.127)	(835.281.849)	(46.552.432)	(20.590.908)	(11.405.169.865)
Thanh lý	2.350.724.052	-	10.976.531.893	368.917.700	72.400.000	13.768.573.645
Thanh lý công ty con	54.398.197.407	24.305.120.681	364.950.660	21.000.000	510.000.000	79.599.268.748
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	(26.351.106.463)	(109.298.334.113)	(3.692.273.669)	(1.432.576.232)	(182.331.814)	(140.956.622.291)
Giá trị còn lại						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	216.691.087.696	108.928.077.085	9.357.584.323	223.482.534	65.204.548	335.265.436.186
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	32.798.020.108	99.427.823.742	2.479.186.495	155.930.104	44.613.640	134.905.574.089

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	2.644.951.648	118.325.920.584	120.970.872.232
Thanh lý công ty con	(1.110.136.088)	(45.903.763.692)	(47.013.899.780)
Thanh lý	-	(61.556.962.401)	(61.556.962.401)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>1.534.815.560</u>	<u>10.865.194.491</u>	<u>12.400.010.051</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	278.572.525	-	278.572.525
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(2.485.993.335)	(4.603.885.798)	(7.089.879.133)
Hao mòn trong kỳ	(27.291.666)	(585.978.977)	(613.270.643)
Thanh lý công ty con	1.065.136.109	2.529.807.422	3.594.943.531
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>(1.448.148.892)</u>	<u>(2.660.057.353)</u>	<u>(4.108.206.245)</u>
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>158.958.313</u>	<u>113.722.034.786</u>	<u>113.880.993.099</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>86.666.668</u>	<u>8.205.137.138</u>	<u>8.291.803.806</u>

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	146.037.787.311	37.954.545.455	183.992.332.766
Thanh lý	(418.854.205)	-	(418.854.205)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>145.618.933.106</u>	<u>37.954.545.455</u>	<u>183.573.478.561</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	20.895.920.712	-	20.895.920.712
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(33.066.239.874)	(2.024.242.430)	(35.090.482.304)
Khấu hao trong kỳ	(1.404.550.866)	(759.090.912)	(2.163.641.778)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>(34.470.790.740)</u>	<u>(2.783.333.342)</u>	<u>(37.254.124.082)</u>
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>112.971.547.437</u>	<u>35.930.303.025</u>	<u>148.901.850.462</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>111.148.142.366</u>	<u>35.171.212.113</u>	<u>146.319.354.479</u>

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 6 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. Toàn bộ bất động sản đầu tư của Tập đoàn đã được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 21*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Dự án khu dân cư Cần Giờ (*)	820.968.728.495	820.470.461.837
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông (**)	106.663.723.113	104.298.624.752
TỔNG CỘNG	927.632.451.608	924.769.086.589

(*) 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, Thành phố 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.

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 13.1)	154.860.712.608	264.390.271.932
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 13.2)	42.429.856.600	44.429.856.600
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 13.2)	(450.000.000)	(5.814.162.282)
TỔNG CỘNG	196.840.569.208	303.005.966.250

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

13.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
			Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Bất động sản	Đang hoạt động	146.672.751.475	40,00	151.093.148.517	40,00
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng (*)	Tài chính - Chứng khoán	Đang hoạt động	7.894.173.733	22,00	7.894.173.733	22,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	Bất động sản	Đang hoạt động	293.787.400	20,00	293.787.400	20,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị (Thuyết minh số 4)	Khoáng sản	Đang hoạt động	-	-	105.109.162.282	20,68
TỔNG CỘNG			154.860.712.608		264.390.271.932	
Dự phòng các khoản đầu tư vào các công ty liên kết			-		(3.364.162.282)	
GIÁ TRỊ THUẬN			154.860.712.608		261.026.109.650	

(*) Vào ngày 14 tháng 6 năm 2020, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua Nghị Quyết số 28/2021/NQ-HĐQT về chủ trương chuyển nhượng toàn bộ 3.036.300 cổ phiếu của GLS Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng, tương ứng tỷ lệ 22,49%, với giá không thấp hơn 5.000 VND/cổ phiếu. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đã thực hiện kỳ kết Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ cổ phần này và đang trong quá trình hoàn tất việc chuyển nhượng trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

13.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

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

VND

Giá gốc khoản đầu tư:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	257.895.248.200
Thanh lý	(105.109.162.282)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>152.786.085.918</u>

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	6.495.023.732
Phần lãi từ các công ty liên kết	2.296.961.950
Cổ tức trong kỳ	(6.717.358.992)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>2.074.626.690</u>

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>264.390.271.932</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>154.860.712.608</u>

13.2 Đầu tư tài chính dài hạn khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
	Vốn đầu tư	Vốn đầu tư
	VND	VND
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	32.279.856.600	32.279.856.600
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	4.500.000.000	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phát triển Nhà Thành phố	3.200.000.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần VinaSinh	450.000.000	450.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	-	2.000.000.000
TỔNG CỘNG	42.429.856.600	44.429.856.600
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(450.000.000)	(2.450.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	41.979.856.600	41.979.856.600

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

13.2 Đầu tư tài chính dài hạn khác (tiếp theo)

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Số đầu kỳ	2.450.000.000	450.000.000
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(2.000.000.000)	-
Số cuối kỳ	<u>450.000.000</u>	<u>450.000.000</u>

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng, môi giới	170.249.747	304.707.087
Khác	854.371.716	810.027.706
	<u>1.024.621.463</u>	<u>1.114.734.793</u>
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	6.411.834.811	11.941.304.122
Tiền thuê đất	3.892.258.000	3.953.368.500
Chi phí sửa chữa lớn	1.106.873.108	2.296.425.934
Công cụ, dụng cụ	236.755.960	1.441.747.064
Khác	303.824.789	467.610.844
	<u>11.951.546.668</u>	<u>20.100.456.464</u>
TỔNG CỘNG	<u>12.976.168.131</u>	<u>21.215.191.257</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 9.584.736.545
Thanh lý công ty con (7.685.630.514)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 1.899.106.031

Giá trị hao mòn lũy kế

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 (3.620.490.386)
Phân bổ trong kỳ (397.518.534)

Thanh lý công ty con 2.337.286.589

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 (1.680.722.331)

Giá trị còn lại

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 5.964.246.159

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 218.383.700

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

VND

Ngày 30 tháng 6 năm 2021 Ngày 31 tháng 12 năm 2020

Ngắn hạn 225.944.327.899 265.700.067.853

Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và

Bất động sản Thái Bình Dương 137.859.576.250 137.859.576.250

Các bên liên quan (Thuyết minh số 32) 31.720.214.238 31.720.214.238

Starlinger & Co.Gesellschaft M.B.H 15.019.439.580 14.113.027.967

Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành 19.498.292.701 17.475.103.128

Công ty TNHH Xây dựng & Cơ điện Daewon - 33.816.521.211

Các nhà cung cấp khác 21.846.805.130 30.715.625.059

Dài hạn - 6.002.189.569

Starlinger & Co.Gesellschaft M.B.H - 6.002.189.569

TỔNG CỘNG 225.944.327.899 271.702.257.422

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

Ngày 30 tháng 6 năm 2021 Ngày 31 tháng 12 năm 2020

Nhận tạm ứng theo hợp đồng chuyển nhượng
khoản đầu tư 70.000.000.000 152.000.000.000

Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà phố 32.147.498.501 282.438.016.195

Các khách hàng khác 8.881.822.331 11.800.939.571

TỔNG CỘNG 111.029.320.832 446.238.955.766

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	83.016.440.942	2.392.964.605	(15.002.900.987)	70.406.504.560
Thuế giá trị gia tăng phải thu	64.890.810.570	28.465.327	-	64.919.275.897
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.946.432.363	5.696.079.223	(6.177.140.954)	2.465.370.632
Các thuế khác	249.078.239	1.860.365.847	(1.859.947.478)	249.496.608
TỔNG CỘNG	151.102.762.114	9.977.875.002	(23.039.989.419)	138.040.647.697
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.306.930.720	15.760.558.764	(27.906.201.533)	27.161.287.951
Thuế giá trị gia tăng	9.143.644.944	38.212.107.307	(38.939.700.977)	8.416.051.274
Thuế thu nhập cá nhân	305.903.238	1.285.784.966	(1.441.701.647)	149.986.557
Các thuế khác	367.198.719	24.648.238.507	(12.753.586.568)	12.261.850.658
TỔNG CỘNG	49.123.677.621	79.906.689.544	(81.041.190.725)	47.989.176.440

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí xây dựng các dự án	50.969.560.592	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	803.445.025	1.435.563.541
Khác	511.369.546	956.113.352
TỔNG CỘNG	64.872.962.894	98.451.525.670

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	753.633.611.927	1.122.600.256.694
Phải nộp theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (*)	439.901.588.893	396.350.863.293
Thu hộ tiền bán đất dự án Tocontap	143.313.617.061	143.313.617.061
Đặt cọc khách hàng mua dự án Bình Trưng Đông	55.723.147.276	55.723.147.276
Phải trả cổ tức	53.760.095.536	2.042.825.723
Mượn vốn	25.972.717.981	478.943.747.500
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	16.538.214.429	16.385.565.878
Phải trả cho các trái chủ	6.394.800.000	6.394.800.000
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.830.732.870	2.830.732.870
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.448.532.630	5.693.251.300
Phải trả lãi vay	1.219.748.020	5.620.453.015
Khác	6.530.417.231	9.301.252.778
Dài hạn	53.685.363.879	51.489.518.928
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà ở 6,5 ha Bình An, Quận 2	19.519.525.782	19.519.525.782
Phải trả kinh phí bảo trì	17.807.694.275	15.825.237.036
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	5.206.747.923	4.993.360.211
Nhận góp vốn dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án TDH Bình Chiểu	2.655.000.000	2.655.000.000
Khác	457.135.556	457.135.556
TỔNG CỘNG	807.318.975.806	1.174.089.775.622
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>805.787.030.310</i>	<i>709.454.700.622</i>
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>1.531.945.496</i>	<i>464.635.075.000</i>

02
 TY
 HỮU
 YOL
 AM
 5 CX

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(*) Vào ngày 29 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã nhận được Quyết định số 5438/QĐ-CT ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ("Cục thuế HCM") về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính được ban hành căn cứ vào Biên bản thanh tra thuế ngày 27 tháng 11 năm 2020 đối với các kỳ hoàn thuế giá trị gia tăng ("thuế GTGT") từ tháng 1 năm 2019 đến tháng 6 năm 2019 ("QĐ 5438"); Quyết định số 5439/QĐ-CT ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Cục thuế HCM về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính được ban hành căn cứ vào Biên bản thanh tra thuế ngày 12 tháng 8 năm 2019 và Phụ lục Biên bản thanh tra ngày 27 tháng 11 năm 2020 đối với các kỳ hoàn thuế GTGT từ tháng 4 năm 2018 đến tháng 12 năm 2018 ("QĐ 5439"); và Quyết định số 66/QĐ/CT ngày 11 tháng 1 năm 2021 của Cục thuế HCM về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính đối với kỳ hoàn thuế GTGT từ tháng 2 năm 2018 đến tháng 3 năm 2018 ("QĐ 66").

Tại QĐ 5438, Cục thuế HCM đã yêu cầu thu hồi số tiền thuế GTGT được hoàn cao hơn quy định là 221.627.951.930 VND và tiền chậm nộp thuế tính đến ngày 25 tháng 12 năm 2020 là 37.796.771.065 VND. Tại QĐ 5439, Cục thuế HCM đã yêu cầu thu hồi số tiền thuế GTGT được hoàn cao hơn quy định là 109.853.999.920 VND và tiền chậm nộp tiền thuế tính đến ngày 25 tháng 12 năm 2020 là 27.072.140.378 VND. Tại QĐ 66, Cục thuế HCM cũng đã yêu cầu thu hồi số tiền thuế GTGT được hoàn cao hơn quy định là 34.065.489.621 VND và tiền chậm nộp tiền thuế tính đến ngày 25 tháng 12 năm 2020 là 9.851.957.016 VND.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã nộp đơn khởi kiện Cục trưởng Cục thuế HCM tại Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ("TAND HCM"). Theo đó Tập đoàn đề nghị TAND HCM xem xét tuyên hủy bỏ QĐ 5438 và QĐ 5439 nêu trên. Vào ngày 4 tháng 1 năm 2021, Tập đoàn đã nhận được giấy xác nhận của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc đã nhận được đơn khởi kiện của Tập đoàn và sẽ tiến hành xem xét đơn khởi kiện theo quy định của pháp luật tố tụng hành chính

Dựa trên các thông tin đã được đề cập nói trên, Tập đoàn đã ghi nhận khoản phải nộp theo các QĐ 5438, QĐ 5439 và QĐ 66 của Cục thuế HCM mà Tập đoàn đã nhận được cho đến ngày này với tổng số tiền là 440.268.309.930 VND. Đồng thời, Tập đoàn cũng ghi nhận một khoản phải thu ngắn hạn tương ứng với cùng số tiền nêu trên (*Thuyết minh số 7.4*) do Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng việc Tập đoàn đề nghị TAND HCM xem xét hủy bỏ QĐ 5438 và QĐ 5439 là có cơ sở pháp lý. Theo đó, QĐ 66 cũng cần được hủy bỏ và Tập đoàn sẽ được hoàn trả số tiền tạm nộp này.

Vào ngày 1 tháng 3 năm 2021, Cục trưởng Cục thuế HCM đã ban hành các Quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ các tài khoản ngân hàng của Công ty. Các Quyết định này có hiệu lực thi hành trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày 1 tháng 3 năm 2021 đến ngày 30 tháng 3 năm 2021. Theo đó, Cục thuế HCM đã thu được số tiền là 366.721.037 VND và số dư của khoản phải trả này còn lại là 439.901.588.893 VND vào ngày 30 tháng 6 năm 2021.



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021
				VND
Ngắn hạn				
Vay ngân hàng (Thuyết minh 21.1)	408.961.619.436	212.555.030.758	(392.243.079.064)	229.273.571.130
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 21.2)	26.660.000.000	-	(13.340.000.000)	13.320.000.000
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 21.3)	20.500.000.000	43.428.668.788	(500.000.000)	63.428.668.788
Vay các cá nhân (Thuyết minh số 21.4)	4.000.000.000	400.000.000	(3.000.000.000)	1.400.000.000
	<u>460.121.619.436</u>	<u>256.383.699.546</u>	<u>(409.083.079.064)</u>	<u>307.422.239.918</u>
Dài hạn				
Vay ngân hàng (Thuyết minh 21.2)	570.296.476.754	-	(486.976.476.754)	83.320.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.030.418.096.190</u>	<u>256.383.699.546</u>	<u>(896.059.555.818)</u>	<u>390.742.239.918</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (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:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Gia Định	146.131.000.000	9	Từ ngày 21 tháng 7 năm 2021 đến ngày 14 tháng 6 năm 2022	Từ 9,2 đến 11	Quyền sử dụng đất của các thửa đất và Bất động sản đầu tư tại TP. Thủ Đức, TP. HCM; Bất động sản đầu tư tại Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 013180/HĐGD thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức; Quyền phát sinh của Thiên Ý từ Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh với Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức; 16.092.396 cổ phiếu TDH thuộc sở hữu của một số cổ đông của TDH.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong – Chi nhánh Hùng Vương	64.995.413.108	9	Từ ngày 18 tháng 11 năm 2021 đến ngày 26 tháng 3 năm 2022	Từ 8,8 đến 8,9	Quyền sử dụng đất của các thửa đất tại TP. Thủ Đức, TP. HCM; Tài sản gắn liền với đất tại khu Thương mại Dịch vụ thuộc chung cư TDH - Trường Thọ, TP. Thủ Đức, TP. HCM; Nhà xưởng, văn phòng gắn liền với quyền sử dụng đất tại Quận Thủ Đức, TP. HCM
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Sài Gòn – Chi nhánh Đồng Sài Gòn	18.147.158.022	8	Từ ngày 30 tháng 9 năm 2021 đến ngày 28 tháng 2 năm 2022	9	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất TP. Thủ Đức, TP. HCM
TỔNG CỘNG	229.273.571.130				

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (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:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND	Tháng				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	96.640.000.000	36	Ngày 4 tháng 9 năm 2023	Từ 11 đến 11,7	Quyền sử dụng đất của các thửa đất và Bất động sản đầu tư tại TP. Thủ Đức, TP. HCM; Bất động sản đầu tư tại Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng.	
Trong đó:						
Vay dài hạn đến hạn trả	13.320.000.000					
Vay dài hạn	83.320.000.000					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

21.3 Khoản vay các bên liên quan

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	6 năm 2021			
	VND	Tháng		%/ năm
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phong Phú Daewon - Thủ Đức	53.428.668.788	12	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Không
Ông Lê Chí Hiếu	10.000.000.000	12	Ngày 30 tháng 1 năm 2022	9,0
TỔNG CỘNG	<u>63.428.668.788</u>			

21.4 Khoản vay các cá nhân

Khoản vay cá nhân thể hiện các khoản vay tín chấp từ nhân viên của Tập đoàn, với ngày đáo hạn từ 30 tháng 9 năm 2021 đến ngày 9 tháng 4 năm 2022 và với lãi suất từ 12%/năm đến 15%/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.

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Số đầu kỳ	22.618.408.431	22.386.065.362
Tăng trong kỳ	3.842.473.087	12.576.988.777
Giảm trong kỳ	<u>(1.395.482.825)</u>	<u>(3.726.163.900)</u>
Số cuối kỳ	<u>25.065.398.693</u>	<u>31.236.890.239</u>

02 / 02
TY
HỮU
QU
IM
CH

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũ lũy kế)	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
						VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	938.783.840.000	123.549.884.963	467.091.409.243	233.079.250.926 (19.758.986.641)	797.202.633.767 1.963.361.490	2.559.707.018.899 (17.795.625.151)
(Lỗ) lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(12.464.988.777) (65.107.047)	-	(12.464.988.777) -
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	65.107.047	-	-	-
Trích thù lao và kinh phí ngoại giao	-	-	-	(112.000.000)	-	(112.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	938.783.840.000	123.549.884.963	467.156.516.290	200.678.168.461	799.165.995.257	2.529.334.404.971
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.126.527.670.000	123.549.884.963	279.412.686.290	(142.988.671.199) 173.725.542.322	850.697.227.497 44.086.665.400	2.237.198.797.551 217.812.207.722
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(2.121.897.426) (78.755.414)	(1.720.575.661)	(3.842.473.087)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	78.755.414	-	-	-
Thay đổi từ việc tăng lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	(774.143.544)	(12.907.678.514)	57.120.013.117 (51.617.269.813)	43.438.191.059 (51.617.269.813)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	1.126.527.670.000	123.549.884.963	278.717.298.160	15.628.539.769	898.566.060.540	2.442.989.453.432

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Vốn cổ phần		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	<u>1.126.527.670.000</u>	<u>938.783.840.000</u>

24.3 Cổ phiếu

	Số cổ phiếu	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	112.652.767	112.652.767
Cổ phiếu phổ thông đã được 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

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

24.4 Cổ tức

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong kỳ		
Cổ tức đã công bố trong kỳ	51.617.269.813	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.5 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN của công ty mẹ	173.725.542.322	(19.758.986.641)
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	(6.232.494.389)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	173.725.542.322	(25.991.481.030)
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	112.652.767	112.654.061
Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.542	(231)
Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.542	(231)

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

(*) Lỗ dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 937/NQ-ĐHĐCD ngày 26 tháng 6 năm 2020.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2020 do kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2020 chưa được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm khác trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Doanh thu gộp	430.312.856.782	994.703.155.948
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán bất động sản	305.268.995.820	162.690.342.856
Doanh thu bán hàng hóa	96.250.746.118	780.019.055.161
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	15.235.385.661	23.831.526.001
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.512.186.091	28.104.105.349
Doanh thu khác	45.543.092	58.126.581
Các khoản giảm trừ	(72.729.600)	-
Giảm giá hàng bán	(72.729.600)	-
Doanh thu thuần	430.240.127.182	994.703.155.948
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán bất động sản	305.268.995.820	162.690.342.856
Doanh thu bán hàng hóa	96.178.016.518	780.019.055.161
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	15.235.385.661	23.831.526.001
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.512.186.091	28.104.105.349
Doanh thu khác	45.543.092	58.126.581

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	292.570.347.573	49.804.913.308
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	8.085.199.904	9.588.220.720
Cổ tức và lợi nhuận được chia	1.869.138.000	1.218.612.486
Khác	1.332.050.556	312.401
TỔNG CỘNG	303.856.736.033	60.612.058.915

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Giá vốn của bất động sản đã bán	226.875.933.360	150.825.346.994
Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm	86.721.090.054	764.374.569.976
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	13.439.532.627	28.113.149.646
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	5.241.701.104	7.608.621.829
TỔNG CỘNG	332.278.257.145	950.921.688.445

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí lãi vay	36.104.312.339	43.497.500.763
Lỗi chênh lệch tỷ giá	56.735.137	98.427.217
Lỗi từ việc thanh lý các khoản đầu tư	-	5.715.525.356
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	2.575.334.119
Khác	333.971.732	307.067.920
TỔNG CỘNG	<u>36.495.019.208</u>	<u>52.193.855.375</u>

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí bán hàng	13.360.953.705	27.731.696.503
Chi phí hoa hồng môi giới	9.575.422.381	25.069.737.968
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.403.544.695	1.204.637.550
Chi phí nhân viên	1.161.221.647	1.116.947.853
Chi phí khác	220.764.982	340.373.132
Chi phí quản lý doanh nghiệp	40.225.627.397	53.751.145.127
Chi phí nhân viên	21.280.039.273	26.167.124.197
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.784.159.015	10.950.626.952
Chi phí dự phòng	5.548.256.831	4.838.302.343
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.168.257.890	3.205.260.901
Chi phí khác	5.444.914.388	8.589.830.734
TỔNG CỘNG	<u>53.586.581.102</u>	<u>81.482.841.630</u>

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Thu nhập khác	43.635.307.002	2.421.864.564
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	42.698.092.405	35.090.909
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	516.818.110	1.993.571.406
Thu nhập khác	420.396.487	393.202.249
Chi phí khác	85.113.400.143	5.216.963.658
Tiền phạt thuế	29.106.349.766	-
Chi phí từ phạt vi phạm hợp đồng	5.537.031.509	-
Phí quản lý căn hộ	655.836.128	3.721.439.785
Khác	49.814.182.740	1.495.523.873
LỖ KHÁC	<u>(41.478.093.141)</u>	<u>(2.795.099.094)</u>

02-C
TY
HỮU HẠ
DUN
IM
CHÍNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí hàng hóa và dịch vụ mua ngoài	340.401.786.773	995.223.077.425
Chi phí nhân viên	44.882.521.840	27.284.072.050
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 9, 10, 11 và 15)	14.579.600.820	17.246.332.730
Chi phí dự phòng	5.548.256.831	4.627.635.768
Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng	28.160.973	54.102.933
Chi phí khác	5.637.518.397	8.491.326.254
TỔNG CỘNG	<u>411.077.845.634</u>	<u>1.052.926.547.160</u>

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí thuế TNDN	41.302.823.225	4.707.614.181
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa trong những kỳ trước	-	(10.742.728.483)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>41.302.823.225</u>	<u>(6.035.114.302)</u>
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	13.440.843.622	1.693.026.639
TỔNG CỘNG	<u>54.743.666.847</u>	<u>(4.342.087.663)</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	272.555.874.569	(22.137.712.814)
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Tập đoàn	54.511.174.914	(4.427.542.563)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	11.448.615.180	6.256.181.340
Phần lỗ không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại của các công ty con	10.924.835.039	1.010.060.235
Chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư của công ty con ở báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và tài sản thuần của công ty con ở báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ khi thanh lý công ty	6.189.934.432	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa các kỳ trước	-	(10.742.728.483)
Lỗ kỳ trước chuyển sang	(2.152.374.178)	(1.484.916.623)
Lãi từ các công ty liên kết	(459.392.390)	(1.988.111.373)
Cổ tức và lợi nhuận được chia	(373.827.600)	-
Điều chỉnh khác	(25.345.298.550)	7.034.969.804
Chi phí thuế TNDN ước tính	54.743.666.847	(4.342.087.663)

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả cùng với các biến động trong kỳ này và kỳ trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí phải trả	2.517.717.546	2.517.717.546	-	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	272.261.622	(272.261.622)	(1.387.141.160)
Trợ cấp thôi việc	27.689.550	27.689.550	-	874.200
	2.545.407.096	2.817.668.718		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng cá khoản đầu tư vào các công ty con và liên kết	(18.666.271.710)	(5.904.229.759)	(13.168.582.000)	(306.759.679)
Chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của các tài sản thuần của công ty con ghi nhận vào ngày mua	(144.144.076.870)	(156.847.531.871)	-	-
	(162.810.348.580)	(162.751.761.630)		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			(13.440.843.622)	(1.693.026.639)

811.
ÔNG
NHIỆM
T & Y
TNA
PHỒ

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
				VND
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Hợp tác đầu tư Nhận hoàn trả hợp tác đầu tư Nhận hoàn trả mượn vốn dự án 39-41-43 Bến Chương Dương Lãi cho vay Mua dịch vụ Lãi cho vay	- - - - 251.388.889 80.000.000	65.000.000.000 65.000.000.000 2.500.000.000 252.777.778 -
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết trước đây	Vay Hợp tác đầu tư Nhận hoàn trả hợp tác đầu tư Thu nhập cổ tức Mượn vốn Trả vốn vay Trả vốn mượn Lãi vay Mua hàng hóa Phí dịch vụ quản lý Cho vay Hoàn trả lãi vay	94.428.668.788 80.000.000.000 80.000.000.000 60.441.456.142 52.200.000.000 48.000.000.000 1.700.000.000 7.035.441.471 3.234.583.036 65.454.546 - -	- 70.000.000.000 70.000.000.000 7.252.000.000 37.600.000.000 - 10.823.505.050 605.753.425 - 65.454.546 81.600.000.000 227.500.000

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Các cá nhân	Cán sự chủ chốt	Chi phí lãi vay Trả vốn vay Chi hộ	1.456.870.496 500.000.000 -	- - 489.235.441
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Cổ tức Lãi trái phiếu Phí quản lý Chi phí dịch vụ môi giới	- - - -	23.067.604.251 1.250.564.384 775.429.650 -
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo Vệ Tín Đức	Doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Phí dịch vụ	-	801.150.000

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong kỳ này và kỳ trước như sau:

Tên	Chức vụ	Thu nhập		VND
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	
Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT	1.106.688.256	1.334.787.971	
Ông Lê Minh Tâm	Phó chủ tịch HĐQT (đã từ nhiệm)	211.800.000	76.800.000	
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	511.763.053	724.624.045	
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc	899.900.000	811.625.556	
Ông Đình Thành Lê	Thành viên HĐQT	45.600.000	22.800.000	
Ông Trần Đức Sinh	Thành viên HĐQT (đã từ nhiệm)	-	30.000.000	
Ông Lê Thanh Liêm	Thành viên HĐQT (đã từ nhiệm)	-	30.000.000	
Ông Nguyễn Hưng Long	Trưởng Ban Kiểm soát (đã từ nhiệm)	158.715.900	227.076.100	
Ông Thái Bằng Âu	Thành viên Ban Kiểm soát	24.000.000	36.000.000	
Ông Thái Duy Phương	Thành viên Ban Kiểm soát	24.000.000	36.000.000	
Ông Trần Quang Nhưường	Phó Tổng Giám đốc	252.849.140	442.542.990	
Ông Lê Dự Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	310.655.602	694.756.249	
Ông Nguyễn Khắc Sơn	Phó Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	-	227.076.100	
TỔNG CỘNG		3.545.971.951	4.694.089.011	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng					
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Công ty mà Tập đoàn đầu tư	Chuyển nhượng vốn Dịch vụ môi giới dự án Phước Long Spring Town	213.750.000.000	213.750.000.000	
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết trước đây	Chuyển nhượng bất động sản đầu tư Doanh thu cho thuê	292.119.966	292.119.966	
Công ty TNHH Dệt may Đầu tư Quốc tế	Bên liên quan của doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Chuyển nhượng vốn	16.650.000.000 233.360.040	16.650.000.000 233.360.040	
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình	Công ty con (đến ngày 29 tháng 1 năm 2021)	Doanh thu cho thuê	11.250.000.000	11.250.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư trước đây	Doanh thu cho thuê	134.750.000	-	
			-	825.000.000	
			242.310.230.006	243.000.480.006	
Phải thu về cho vay ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết trước đây	Cho vay	81.600.000.000	81.600.000.000	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Cho vay	5.000.000.000	5.000.000.000	
			86.600.000.000	86.600.000.000	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
VND				
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết trước đây	Hợp tác kinh doanh Cho mượn và cổ tức phải thu Lãi	-	425.000.000.000
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Góp vốn và doanh thu phải thu từ đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương Dương Lợi nhuận được chia Phải thu từ lãi tiền vay	20.896.200.569 9.687.554.471 1.773.611.113	20.896.200.569 9.687.554.471 1.522.222.224
Cty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Công ty con trước đây	Chi trả hộ	-	80.000.000
			61.452.468.079	500.614.928.874
Phải thu dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Góp vốn và doanh thu phải thu từ đầu tư dự án Phước Long Spring Town Góp vốn HTKD	41.396.934.199	41.396.934.199 1.150.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết trước đây	Góp vốn và doanh thu từ bán hàng nông sản	39.396.673.560	26.026.500.000
			80.793.607.759	68.573.434.199



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	VND
Phải trả người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Phải trả quyền sử dụng đất	31.720.214.238	31.720.214.238	
Phải trả ngắn hạn khác					
Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT	Lãi vay	1.456.870.496	-	
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết (đến ngày 5 tháng 6 năm 2020)	Hợp đồng hợp tác kinh doanh Lãi	-	464.100.000.000	
			-	460.000.000	
			1.456.870.496	464.560.000.000	
Phải trả dài hạn khác					
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết (đến ngày 5 tháng 6 năm 2020)	Chi hộ	75.075.000	75.075.000	
Vay ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết (đến ngày 5 tháng 6 năm 2020)	Vay	53.428.668.788	10.000.000.000	
Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT	Vay	10.000.000.000	10.000.000.000	
Ông Nguyễn Hưng Long	Trưởng ban kiểm soát	Vay	-	500.000.000	
			63.428.668.788	20.500.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Tập đoàn là kinh doanh bất động sản và hàng hóa và các hoạt động dịch vụ khác như dịch vụ quản lý và xây dựng các công trình.

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

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	Hợp nhất
					VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021					
Doanh thu thuần bộ phận					
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	320.504.381.481	109.690.202.609	45.543.092	-	430.240.127.182
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	-	45.200.000	-	(45.200.000)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	320.504.381.481	109.735.402.609	45.543.092	(45.200.000)	430.240.127.182
Lợi nhuận bộ phận	88.386.747.017	9.574.779.928	45.543.092	(45.200.000)	97.961.870.037
Chi phí bán hàng					(13.360.953.705)
Chi phí quản lý doanh nghiệp					(40.225.627.397)
Doanh thu hoạt động tài chính					303.856.736.033
Chi phí tài chính					(36.495.019.208)
Phần lãi trong công ty liên kết					2.296.961.950
Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh					314.033.967.710
Thu nhập khác					43.635.307.002
Chi phí khác					(85.113.400.143)
Thu nhập thuế TNDN hiện hành					(41.302.823.225)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(13.440.843.622)
Lỗ thuần sau thuế TNDN					217.812.207.722

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	VND Hợp nhất
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021					
Tài sản bộ phận					
Tài sản của các bộ phận	1.224.634.003.761	719.201.095.979	5.832.238.346	-	1.949.667.338.086
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	2.407.854.161.454
Tổng tài sản	1.224.634.003.761	719.201.095.979	5.832.238.346	-	4.357.521.499.540
Nợ phải trả bộ phận					
Phải trả bộ phận	441.728.318.890	113.595.251.385	-	-	555.323.570.275
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	1.359.273.370.850
Tổng nợ phải trả	441.728.318.890	113.595.251.385	-	-	1.914.596.941.125

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	Hợp nhất
					VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020					
Doanh thu thuần bộ phận					
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	177.719.687.039	816.925.342.328	58.126.581	-	994.703.155.948
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	-	(8.720.568.180)	-	8.720.568.180	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	177.719.687.039	808.204.774.148	58.126.581	8.720.568.180	994.703.155.948
Lợi nhuận bộ phận	21.152.194.234	15.651.804.526	58.126.581	6.913.901.253	43.781.467.503
Chi phí bán hàng					(27.731.696.503)
Chi phí quản lý doanh nghiệp					(53.751.145.127)
Doanh thu hoạt động tài chính					60.612.058.915
Chi phí tài chính					(52.193.855.375)
Phản lãi trong công ty liên kết					9.940.556.867
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh					(19.342.613.720)
Thu nhập khác					2.421.864.564
Chi phí khác					(5.216.963.658)
Chi phí thuế TNDN hiện hành					6.035.114.302
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					(1.693.026.639)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN					(17.795.625.151)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	Hợp nhất
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020					
Tài sản bộ phận					
Tài sản của các bộ phận	1.688.953.293.566	842.432.540.398	5.836.646.925	-	2.537.222.480.889
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	3.033.336.899.853
Tổng tài sản	1.688.953.293.566	842.432.540.398	5.836.646.925	-	5.570.559.380.742
Nợ phải trả bộ phận					
Phải trả bộ phận	770.338.663.557	196.088.881.270	-	-	966.427.544.827
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	2.366.933.038.364
Tổng nợ phải trả	770.338.663.557	196.088.881.270	-	-	3.333.360.583.191

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. CÁC CAM KẾT

Tập đoàn là bên đi thuê

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Dưới 1 năm	4.193.724.746	4.125.517.136
Từ 1 đến 5 năm	16.774.898.984	17.723.872.094
Trên 5 năm	88.844.629.660	91.640.098.400
TỔNG CỘNG	<u>109.813.253.390</u>	<u>113.489.487.630</u>

Tập đoàn là bên cho thuê

Tập đoàn hiện đang cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đến 1 năm	23.540.154.434	20.459.053.650
Từ 1 năm đến 5 năm	44.598.521.173	37.484.935.961
TỔNG CỘNG	<u>68.138.675.607</u>	<u>57.943.989.611</u>

35. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tài sản giữ hộ	<u>22.737.627.000</u>	<u>22.737.627.000</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.

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngoại tệ - USD	<u>1.316</u>	<u>418</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Như được đề cập tại *Thuyết minh số 20*, vào ngày 4 tháng 1 năm 2021, Tập đoàn đã nhận được giấy xác nhận của TAND HCM về việc đã nhận được đơn khởi kiện của Tập đoàn và sẽ tiến hành xem xét đơn khởi kiện theo quy định của pháp luật tố tụng hành chính.

Đồng thời như được đề cập tại *Thuyết minh số 7.4*, trong kỳ Tập đoàn đã hoàn thành việc nộp số tiền 365.5 tỷ VND vào tài khoản của một cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo Công văn ngày 5 tháng 3 năm 2021. Tập đoàn cũng đang trong quá trình làm việc với cơ quan này về các cáo buộc của Cục Thuế HCM.

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021, Tập đoàn đã nhận được Quyết định số 562/QĐ-CT-CC của Cục Thuế HCM về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn. Tuy nhiên, vào ngày 17 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn đã nhận được Quyết định số 1326/QĐ-CT-CDCC ngày 15 tháng 6 năm 2021 của Cục Thuế HCM về việc chấm dứt hiệu lực quyết định cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn đối với Tập đoàn. Theo đó, Tập đoàn chính thức đã được tiếp tục sử dụng hóa đơn kể từ ngày 9 tháng 6 năm 2021.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, kết quả sau cùng của vụ kiện và quá trình làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa được xác định. Theo đó, Tập đoàn vẫn đang trong quá trình đánh giá ảnh hưởng có thể có của các vấn đề này tới nghĩa vụ về thuế GTGT cũng như các khoản mục khác có liên quan trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và sẽ thực hiện các điều chỉnh nếu cần thiết khi có kết quả sau cùng của vụ kiện và quá trình làm việc với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

37. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 31/2021/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 6 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 41A/2021/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 7 năm 2021 về việc chủ trương thoái toàn bộ vốn tại FDC với giá giao dịch trên thị trường tại thời điểm chuyển nhượng. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn chỉ còn nắm giữ 8.821.715 cổ phiếu tại FDC (tương ứng tỷ lệ 23%) và vẫn đang trong quá trình hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần còn lại trên.

Vào ngày 1 tháng 7 năm 2021, Tập đoàn đã thông qua Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 39B/2021/NQ-HĐQT về việc chủ trương chấm dứt hoạt động đầu tư dự án Khu đô thị mới – Khu 3 (Lô số 14A) thuộc khu đô thị Nam Cần Thơ, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ.

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

Nguyễn Thị Minh Triều
Người lập

Lữ Minh Sơn
Kế toán trưởng



Lê Chí Hiếu
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngày 28 tháng 8 năm 2021

