

## **Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 57

# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch	
Ông Lê Minh Tâm	Phó Chủ tịch	từ nhiệm ngày 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 của Ban Kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Quang Như	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	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 riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty 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 riêng giữa niên độ của Công ty 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC


Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 đề ngày 28 tháng 8 năm 2021.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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 Công ty và các công ty con.

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: 61121099/22632908/LR

## BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 57, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

### *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 riêng giữa niên độ của Công ty 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 17, Công ty đã ghi nhận khoản phải nộp theo các Quyết định số 5438/QĐ-CT, Quyết định số 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 giá trị gia tăng ("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 Công ty theo các quyết định của Cục trưởng Cục thuế HCM ban hành ngày 1 tháng 3 năm 2021. Đồng thời, Công ty 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 6.4) 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 riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

### **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 riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

### **Các vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 17 và Thuyết minh số 30 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty 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, Công ty cũng đang 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 riêng giữa niên độ này, kết quả sau cùng của vụ kiện và quá trình làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác 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 CNĐKHN 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 RIÊNG 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
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.575.905.338.689</b>	<b>1.282.256.423.614</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>31.788.478.975</b>	<b>1.618.444.560</b>
111	1. Tiền		31.788.478.975	1.618.444.560
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>4.983.629.100</b>	<b>4.406.203.800</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5	34.505.700.507	34.505.700.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5	(29.522.071.407)	(30.099.496.707)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.074.337.260.083</b>	<b>780.370.798.117</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	184.099.219.448	174.353.420.621
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	217.909.468.065	216.409.119.991
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.3	11.557.440.000	31.457.440.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6.4	968.408.860.439	665.788.545.374
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 6.4	(307.637.727.869)	(307.637.727.869)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>7</b>	<b>352.546.025.945</b>	<b>372.320.826.033</b>
141	1. Hàng tồn kho		352.546.025.945	372.320.826.033
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>112.249.944.586</b>	<b>123.540.151.104</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	634.120.673	304.707.087
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	46.318.394.974	58.095.555.208
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	65.297.428.939	65.139.888.809

15/06/2021



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.200.905.920.668</b>	<b>2.364.265.643.956</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>473.276.505.589</b>	<b>571.672.462.387</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	6.4	477.744.873.493	576.140.830.291
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(4.468.367.904)	(4.468.367.904)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>1.276.386.591</b>	<b>74.473.656.281</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	1.189.719.923	12.808.360.546
222	Nguyên giá		4.582.107.249	29.119.143.991
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.392.387.326)	(16.310.783.445)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	86.666.668	61.665.295.735
228	Nguyên giá		1.256.243.035	62.813.205.436
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.169.576.367)	(1.147.909.701)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>10</b>	<b>96.471.720.930</b>	<b>98.952.107.977</b>
231	1. Nguyên giá		120.804.608.437	121.223.462.642
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(24.332.887.507)	(22.271.354.665)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>94.888.637</b>	<b>94.888.637</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		94.888.637	94.888.637
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>11</b>	<b>627.268.701.375</b>	<b>1.616.554.811.128</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		522.811.705.566	1.345.532.605.566
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		156.150.248.200	257.895.248.200
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		41.979.856.600	44.989.856.600
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(93.673.108.991)	(31.862.899.238)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>2.517.717.546</b>	<b>2.517.717.546</b>
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	2.517.717.546	2.517.717.546
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.776.811.259.357</b>	<b>3.646.522.067.570</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.457.247.961.353</b>	<b>2.417.757.776.747</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.312.904.193.544</b>	<b>1.872.696.184.708</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	187.574.024.323	190.144.881.465
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	84.376.130.276	87.434.202.316
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	31.041.260.719	12.005.026.426
314	4. Phải trả người lao động		1.939.156.872	1.543.420.144
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	24.690.624.448	27.791.829.923
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.100.000.000	1.100.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	627.318.799.903	1.054.591.507.113
320	8. Vay ngắn hạn	18	339.122.239.918	481.802.571.586
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		15.741.957.085	16.282.745.735
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>144.343.767.809</b>	<b>545.061.592.039</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	58.334.980.284	33.521.592.572
338	2. Vay dài hạn	18	83.320.000.000	508.320.000.000
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		2.688.787.525	3.219.999.467
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.319.563.298.004</b>	<b>1.228.764.290.823</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>19</b>	<b>1.319.563.298.004</b>	<b>1.228.764.290.823</b>
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		278.139.126.723	278.139.126.723
421	4. Lỗ lũy kế		(208.653.383.682)	(299.452.390.863)
421a	- (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(299.452.390.863)	80.030.541.745
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ) kỳ này		90.799.007.181	(379.482.932.608)
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN VÀ NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.776.811.259.357</b>	<b>3.646.522.067.570</b>

*meu*

Nguyễn Thị Minh Triều  
Người lập

*me*

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 RIÊNG 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 bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	27.041.712.078	768.026.361.408
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	27.041.712.078	768.026.361.408
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	38.386.166.143	751.076.232.862
20	4. (Lỗ) lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(11.344.454.065)	16.950.128.546
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	277.506.821.377	113.648.682.078
22	6. Chi phí tài chính	22	145.737.193.327	51.892.547.602
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		37.095.267.077	42.059.353.058
25	7. Chi phí bán hàng		196.434.800	23.921.679.426
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	20.077.891.054	40.210.262.675
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		100.150.848.131	14.574.320.921
31	10. Thu nhập khác	25	43.248.971.594	1.987.492.049
32	11. Chi phí khác	25	35.224.890.965	4.994.289.007
40	12. Lợi nhuận (lỗ) khác	25	8.024.080.629	(3.006.796.958)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		108.174.928.760	11.567.523.963
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	17.375.921.579	(8.750.438.372)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		90.799.007.181	20.317.962.335

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 RIÊNG 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
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>108.174.928.760</b>	<b>11.567.523.963</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	8, 9, 10	2.933.377.034	4.442.892.053
03	Dự phòng		64.409.797.672	3.326.154.302
05	Lãi từ các hoạt động đầu tư		(276.273.537.281)	(106.431.176.510)
06	Chi phí lãi vay	22	37.095.267.077	42.059.353.058
<b>08</b>	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(63.660.166.738)</b>	<b>(45.035.253.134)</b>
09	Giảm các khoản phải thu		389.199.452.671	25.330.923.461
10	Giảm hàng tồn kho		19.774.800.088	113.150.555.450
11	Giảm các khoản phải trả		(397.923.755.130)	(210.934.451.216)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(329.413.586)	13.126.108.844
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	8.593.500.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(38.167.348.416)	(30.532.804.928)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(10.137.568.244)	(5.000.000.000)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(540.788.650)	(3.212.663.900)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(101.784.788.005)</b>	<b>(134.514.085.423)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		-	(65.000.000)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		107.460.458.183	31.818.182
24	Thu tiền gửi ngân hàng kỳ hạn		1.900.000.000	10.000.000.000
26	Thu hồi từ thanh lý đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		526.513.433.289	127.953.089.440
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		63.761.262.616	25.732.953.905
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>699.635.154.088</b>	<b>163.652.861.527</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	18	243.820.730.309	583.724.818.328
34	Chi trả nợ gốc vay	18	(811.501.061.977)	(671.456.102.776)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(567.680.331.668)	(87.731.284.448)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		30.170.034.415	(58.592.508.344)
60	Tiền đầu kỳ		1.618.444.560	71.020.318.419
70	Tiền cuối kỳ	4	31.788.478.975	12.427.810.075

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 RIÊNG 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 ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT TPHCM") cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất của Công ty là lần thứ 21 do SKHĐT TPHCM cấp ngày 30 tháng 8 năm 2019.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 109 (31 tháng 12 năm 2020: 105).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 đề ngày 28 tháng 8 năm 2021.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") 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 riêng 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 riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng 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.



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

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán**

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

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

**3.1 Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

**3.2 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 đáng kể, trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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.

11/01/2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

**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 mua sắm nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng 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 dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 6 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài thì không được trích hao mòn.

**3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị 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 Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

10/15/2021



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

#### 3.8 **Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

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

Nhà cửa và kiến trúc	25 năm
----------------------	--------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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.

#### 3.9 **Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

#### 3.10 **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như nội dung của đoạn tiếp theo.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

#### 3.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng 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 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào các công ty con*

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

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

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá 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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

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

#### 3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)**

**3.15 Các khoản dự phòng**

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

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

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

**3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng 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 Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

**3.17 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Ghi nhận doanh thu

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

##### *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 Công ty được xác lập.

#### 3.18 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 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 niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng 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 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

**3.20 Các bên liên quan**

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

**4. TIỀN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tiền mặt	87.406.660	537.776.480
Tiền gửi ngân hàng	31.701.072.315	1.080.668.080
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.788.478.975</b>	<b>1.618.444.560</b>



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

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**5.1 Chứng khoán kinh doanh**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Cổ phiếu niêm yết	34.505.700.507	34.505.700.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	<u>(29.522.071.407)</u>	<u>(30.099.496.707)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>4.983.629.100</u></b>	<b><u>4.406.203.800</u></b>

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
<b>Cổ phiếu niêm yết</b>				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.400.000	24.278.390.555	2.400.000	24.278.390.555
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	10.227.309.952	156.942	10.227.309.952
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>34.505.700.507</u></b>		<b><u>34.505.700.507</u></b>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		<u>(29.522.071.407)</u>		<u>(30.099.496.707)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		<b><u>4.983.629.100</u></b>		<b><u>4.406.203.800</u></b>

**5.2 Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh**

Chi tiết tăng giảm dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh 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	30.099.496.707	34.623.364.707
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	1.145.676.600
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	<u>(577.425.300)</u>	<u>(5.465.520.000)</u>
Số cuối kỳ	<u>29.522.071.407</u>	<u>30.303.521.307</u>

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

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

**5.2 Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)**

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

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

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU**

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Dương Trần	29.312.048.953	29.312.048.953
Các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	28.890.230.006	29.262.855.006
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản 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 Greentecons	8.000.000.000	8.000.000.000
Ông Trần Quang Sáng	5.504.000.000	5.504.000.000
Các khách hàng khác	84.033.151.242	73.914.727.415
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>184.099.219.448</b>	<b>174.353.420.621</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(59.921.138.724)	(59.921.138.724)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>124.178.080.724</b>	<b>114.432.281.897</b>

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

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU** (tiếp theo)

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Đại Lộc Phát	209.200.000.000	209.200.000.000
Các nhà cung cấp khác	8.709.468.065	7.209.119.991
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>217.909.468.065</b>	<b>216.409.119.991</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(209.906.426.000)	(209.906.426.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>8.003.042.065</b>	<b>6.502.693.991</b>

**6.3 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	11.557.440.000	31.457.440.000

02  
 T  
 HỮ  
 'O  
 AN  
 C



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

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)**

**6.4 Phải thu khác**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu đối với các khoản phải nộp theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ( <i>Thuyết minh số 17</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 cho mượn vốn	52.096.868.086	54.179.548.928
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	39.511.375.512	50.351.087.183
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	21.756.012.214	21.756.012.214
Tạm ứng nhân viên phục vụ hoạt động kinh doanh và đầu tư	10.528.373.238	64.374.793.243
Lãi cho vay	6.493.374.915	62.366.736.637
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	3.302.104.731	3.302.104.731
Phải thu khác	28.905.000.342	13.107.399.145
	<u>968.408.860.439</u>	<u>665.788.545.374</u>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	470.058.734.993	568.454.691.791
Ký quỹ	7.686.138.500	7.686.138.500
	<u>477.744.873.493</u>	<u>576.140.830.291</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.446.153.733.932</b>	<b>1.241.929.375.665</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(37.810.163.145)</u>	<u>(37.810.163.145)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>1.408.343.570.787</b>	<b>1.204.119.212.520</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	<i>167.256.795.427</i>	<i>379.260.105.350</i>
<i>Các bên khác</i>	<i>1.278.896.938.505</i>	<i>862.669.270.315</i>

(\*) Trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty nhận được Công văn ngày 5 tháng 3 năm 2021 từ một cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu Công ty 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 17*) 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 Công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty 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 Công ty 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 17*) 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 Công ty 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 Công ty.



## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

### 6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

#### 6.4 Phải thu khác (tiếp theo)

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

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/ sản phẩm	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	VND
<b>Ngắn hạn</b>			<b>21.756.012.214</b>	<b>21.756.012.214</b>	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Đầu tư dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt	Theo thỏa thuận	20.896.200.569	20.896.200.569	
Công ty TNHH Thương mại Epco	Hợp tác kinh doanh nông sản	66,7.%	859.811.645	859.811.645	
<b>Dài hạn</b>			<b>470.058.734.993</b>	<b>568.454.691.791</b>	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tạp phẩm Sài Gòn	Dự án nhà ở TDH Tocontap	70%	143.182.207.075	143.182.207.075	
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	Dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại Thị xã Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	65%	126.143.024.175	126.143.024.175	
Các cá nhân	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	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 kinh doanh nông sản	Theo thỏa thuận	26.026.500.000	26.026.500.000	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Cao ốc Văn phòng Xanh tại Số 219 – 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Quận Bình Thạnh	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	7.213.000.000	
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 TNHH Song Hỷ Quốc tế	Hợp tác kinh doanh nông sản, dệt may	Theo thỏa thuận	-	201.561.268.388	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>491.814.747.207</b>	<b>590.210.704.005</b>	



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

**7. HÀNG TỒN KHO**

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản</b>		
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 <sup>2</sup> , 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 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>343.789.067.204</u>	<u>362.118.558.656</u>
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	8.756.958.741	10.202.267.377
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>352.546.025.945</u></b>	<b><u>372.320.826.033</u></b>

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

**Chi phí lãi vay vốn hóa**

Trong kỳ, Công ty 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: 2.239.198.807 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 Công ty.



## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

### 8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 Thanh lý	7.095.547.099 (6.737.888.099)	20.906.767.308 (17.357.830.945)	817.484.130 (368.917.698)	299.345.454 (72.400.000)	29.119.143.991 (24.537.036.742)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	357.659.000	3.548.936.363	448.566.432	226.945.454	4.582.107.249
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	357.659.000	805.254.545	212.205.522	103.400.000	1.478.519.067
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 Khấu hao trong kỳ Thanh lý	(2.591.692.415) (116.690.637) 2.350.724.052	(12.775.646.208) (679.669.521) 10.976.531.893	(709.303.916) (33.226.460) 368.917.700	(234.140.906) (20.590.908) 72.400.000	(16.310.783.445) (850.177.526) 13.768.573.645
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	(357.659.000)	(2.478.783.836)	(373.612.676)	(182.331.814)	(3.392.387.326)
<b>Giá trị còn lại</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	4.503.854.684	8.131.121.100	108.180.214	65.204.548	12.808.360.546
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	-	1.070.152.527	74.953.756	44.613.640	1.189.719.923

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 VỐ HÌNH**

	VND		
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.256.243.035	61.556.962.401	62.813.205.436
Thanh lý	-	(61.556.962.401)	(61.556.962.401)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	1.256.243.035	-	1.256.243.035
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	1.126.243.035	-	1.126.243.035
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(1.147.909.701)	-	(1.147.909.701)
Hao mòn trong kỳ	(21.666.666)	-	(21.666.666)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	(1.169.576.367)	-	(1.169.576.367)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	108.333.334	61.556.962.401	61.665.295.735
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	86.666.668	-	86.666.668

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	83.268.917.187	37.954.545.455	121.223.462.642
Thanh lý	(418.854.205)	-	(418.854.205)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	82.850.062.982	37.954.545.455	120.804.608.437
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	3.966.588.119	-	3.966.588.119
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(20.247.112.235)	(2.024.242.430)	(22.271.354.665)
Khấu hao trong kỳ	(1.302.441.930)	(759.090.912)	(2.061.532.842)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	(21.549.554.165)	(2.783.333.342)	(24.332.887.507)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	63.021.804.952	35.930.303.025	98.952.107.977
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	61.300.508.817	35.171.212.113	96.471.720.930

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2021. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

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

118  
JG  
IEM  
&Y  
INA  
HỒ

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

**11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 11.1)	522.811.705.566	1.345.532.605.566
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 11.2)	156.150.248.200	257.895.248.200
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 11.3)	41.979.856.600	44.989.856.600
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>720.941.810.366</b>	<b>1.648.417.710.366</b>
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 11.4)	(93.673.108.991)	(31.862.899.238)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>627.268.701.375</b>	<b>1.616.554.811.128</b>

**11.1 Đầu tư vào công ty con**

Tên công ty con	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết
		%		%
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("FDC") (*)	351.831.546.885	35	432.552.446.885	43
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	129.300.000.000	51	129.300.000.000	51
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	24.889.158.681	100	24.889.158.681	100
Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading	10.431.000.000	100	10.431.000.000	100
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	6.160.000.000	75	6.160.000.000	75
Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân	200.000.000	98	200.000.000	98
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế (***)	-	-	737.800.000.000	99,67
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức (**)	-	-	4.200.000.000	70
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>522.811.705.566</b>		<b>1.345.532.605.566</b>	
Dự phòng cho khoản đầu tư vào công ty con	(71.204.282.723)		(7.069.597.884)	
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>451.607.422.843</b>		<b>1.338.463.007.682</b>	

(\*) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty hiện nắm giữ quyền kiểm soát tại FDC, một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD 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 GCNĐKDN công ty cổ phần số 3600524089 và các GCNĐKDN điều chỉnh do SKTĐT TP. HCM cấp. FDC có trụ sở chính đăng ký tại 28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của FDC là cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 16 tháng 6 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty 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%. Theo đó, đến ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty đã chuyển nhượng được 3.100.000 cổ phiếu của FDC, tương ứng tỷ lệ 8%.

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

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

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

- (\*\*) Vào ngày 29 tháng 1 năm 2021, Công ty đã ký kết Hợp đồng số 129/HDKT để chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 04/NQ-HĐQT-2021 ngày 28 tháng 1 năm 2021. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng này.
- (\*\*\*) Vào ngày 29 tháng 3 năm 2021, Công ty đã ký kết Hợp đồng số 01-2021/HDCN-SH để chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 12/NQ-HĐQT-2021 ngày 29 tháng 3 năm 2021. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng này.

Công ty TNHH Bách Phú Thịnh ("BPT") hiện là công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0310156617 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 6 năm 2010 và theo các GCNĐKDN sửa đổi sau đó. BPT có trụ sở chính tại Phường Hiệp Phú, Quận 9, 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.

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

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

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

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

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



## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

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

#### 11.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
			Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Bất động sản	Đang hoạt động	129.161.260.800	40	129.161.260.800	40
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng (**)	Tài chính - Chứng khoán	Đang hoạt động	26.695.200.000	22,49	26.695.200.000	22,49
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	Bất động sản	Đang hoạt động	293.787.400	20	293.787.400	20
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị (*)	Khoáng sản	Đang hoạt động	-	-	101.745.000.000	20,68
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>156.150.248.200</b>		<b>257.895.248.200</b>	
Dự phòng các khoản đầu tư vào công ty liên kết			(22.468.826.268)		(22.468.826.268)	
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>			<b>133.681.421.932</b>		<b>235.426.421.932</b>	

(\*) Vào ngày 29 tháng 12 năm 2020, Công ty đã ký kết Hợp đồng số 1769/2020/HDCNCP nhằm chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 12/NQ-HĐQT-2020 ngày 28 tháng 12 năm 2020. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng này.

(\*\*) 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 FDC Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng, tương ứng tỷ lệ 22,49%, với giá không thấp hơn 5.000 VND/cổ phiếu.



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

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

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	32.279.856.600	32.279.856.600
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	4.500.000.000	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Phát triển nhà Thành Phố	3.200.000.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần phát triển Ngôi Nhà Huế	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Thông Đức	-	1.010.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	-	2.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.979.856.600</b>	<b>44.989.856.600</b>
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	-	(2.324.475.086)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>41.979.856.600</b>	<b>42.665.381.514</b>

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

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

	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	31,862,899,238	27.574.783.273
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	65,842,910,000	1.902.498.394
Trừ: Hoàn nhập trong kỳ	(4,032,700,247)	(368.700.000)
Số cuối kỳ	<u>93,673,108,991</u>	<u>29.108.581.667</u>

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

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Dự phòng giảm giá VND
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	34,98	(65.842.910.000)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	22,49	(22.468.826.268)
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	100,00	(5.052.748.346)
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	75,00	(294.184.194)
Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân	98,00	(14.440.183)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>(93,673,108,991)</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí hoa hồng, môi giới	170.249.747	304.707.087
Khác	463.870.926	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>634.120.673</b>	<b>304.707.087</b>

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
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 27)	31.751.734.238	32.034.434.645
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	14.954.770.428	17.475.103.128
Các nhà cung cấp khác	3.007.943.407	2.775.767.442
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>187.574.024.323</b>	<b>190.144.881.465</b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Nhận tạm ứng chuyển nhượng cổ phần	70.000.000.000	70.000.000.000
Nhận tạm ứng xây lắp các công trình	8.436.357.085	11.065.789.103
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà	5.633.262.745	5.633.262.745
Khác	306.510.446	735.150.468
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>84.376.130.276</b>	<b>87.434.202.316</b>

302  
TY  
HỮU  
'OU  
1M  
CHÍ

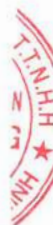
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	58.095.555.208	2.392.835.696	(14.169.995.930)	46.318.394.974
Thuế giá trị gia tăng phải thu	64.890.810.570	-	-	64.890.810.570
Thuế thu nhập cá nhân	-	620.579.223	(491.922.789)	128.656.434
Các thuế khác	249.078.239	1.884.665.847	(1.855.782.151)	277.961.935
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>123.235.444.017</b>	<b>4.898.080.766</b>	<b>(16.517.700.870)</b>	<b>111.615.823.913</b>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập cá nhân	96.770.652	-	(96.770.652)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.541.057.384	17.375.921.579	(10.137.568.244)	18.779.410.719
Các thuế khác	367.198.390	24.639.735.815	(12.745.084.205)	12.261.850.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.005.026.426</b>	<b>42.015.657.394</b>	<b>(22.979.423.101)</b>	<b>31.041.260.719</b>

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí hạ tầng kĩ thuật khu Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Chi phí xây dựng	12.102.036.717	15.203.242.192
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.690.624.448</b>	<b>27.791.829.923</b>



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

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải nộp theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (*)	439.901.588.893	396.350.863.293
Thu hộ tiền bán đất dự án Tocontap	143.313.617.061	143.313.617.061
Mượn vốn	17.105.017.981	481.943.747.500
Phải trả cho các trái chủ	6.394.800.000	6.394.800.000
Phải trả lãi vay	5.674.758.979	6.746.840.318
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	2.477.328.767	3.720.000.000
Khác	9.620.955.352	13.290.906.071
	<u>627.318.799.903</u>	<u>1.054.591.507.113</u>
<b>Dài hạn</b>		
Hợp đồng hợp tác kinh doanh	24.600.000.000	-
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà ở 6,5 ha Bình An, Quận 2	19.519.525.782	19.519.525.782
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.039.260.343
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.064.058.603	2.850.670.891
Nhận đặt cọc dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án chung cư TDH Bình Chiểu	2.655.000.000	2.655.000.000
Khác	457.135.556	457.135.556
	<u>58.334.980.284</u>	<u>33.521.592.572</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>685.653.780.187</u></b>	<b><u>1.088.113.099.685</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	<i>37.405.676.558</i>	<i>474.263.754.007</i>
<i>Các bên khác</i>	<i>648.248.103.629</i>	<i>613.849.345.678</i>

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

**17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

- (\*) Vào ngày 29 tháng 12 năm 2020, Công ty 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, Công ty đã nộp đơn khởi kiện Cục trưởng Cục thuế HCM tại Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ("TAND HCM"). Theo đó Công ty đề nghị TAND HCM xem xét tuyên hủy bỏ QĐ 5438 và QĐ 5439 nêu trên. Vào ngày 4 tháng 1 năm 2021, Công ty 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 Công ty 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, Công ty đã ghi nhận khoản phải nộp theo các QĐ 5438, QĐ 5439 và QĐ 66 của Cục thuế HCM mà Công ty đã nhận được cho đến ngày này với tổng số tiền là 440.268.309.930 VND. Đồng thời, Công ty cũng ghi nhận một khoản phải thu ngắn hạn tương ứng với cùng số tiền nêu trên (*Thuyết minh số 6.4*) do Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng việc Công ty 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 Công ty 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**

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. VAY**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>				VND
Vay ngân hàng (Thuyết minh 18.1)	356.942.571.586	143.992.061.518	(336.661.061.974)	164.273.571.130
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 18.2)	26.660.000.000	-	(13.340.000.000)	13.320.000.000
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 18.3)	94.200.000.000	99.428.668.791	(33.500.000.003)	160.128.668.788
Vay cá nhân (Thuyết minh số 18.4)	4.000.000.000	400.000.000	(3.000.000.000)	1.400.000.000
	<b>481.802.571.586</b>	<b>243.820.730.309</b>	<b>(386.501.061.977)</b>	<b>339.122.239.918</b>
<b>Dài hạn</b>				
Vay ngân hàng (Thuyết minh 18.2)	508.320.000.000	-	(425.000.000.000)	83.320.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>990.122.571.586</b>	<b>243.820.730.309</b>	<b>(811.501.061.977)</b>	<b>422.442.239.918</b>

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 18. VAY (tiếp theo)

#### 18.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn Tháng	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	81.131.000.000	12	Từ ngày 21 tháng 7 năm 2021 đến ngày 31 tháng 3 năm 2022	Từ 9,2 đến 11	Quyền sử dụng đất của các thửa đất tại Quận 2, TP. HCM; Bất động sản đầu tư tại Quận 2, TP. HCM; Bất động sản đầu tư tại Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đông
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 Quận 2, Quận 9 và Quận Thủ Đức, TP. HCM; Tài sản gắn liền với đất tại khu Thương mại Dịch vụ thuộc chung cư TDH - Trường Thọ, Quận 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 Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đông 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 Quận Thủ Đức, TP.HCM
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>164.273.571.130</b>				

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 18. VAY (tiếp theo)

#### 18.2 Vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 6 năm 2021	Kỳ hạn Tháng	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	96.640.000.000 VND	36	Ngày 4 tháng 9 năm 2023	Từ 11 đến 11,7	Quyền sử dụng đất của các thửa đất tại Quận 2, TP. HCM; Bất động sản đầu tư tại Quận 2, TP. HCM; Bất động sản đầu tư tại Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng.

#### TỔNG CỘNG

**96.640.000.000**

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. VAY (tiếp theo)**

**18.3 Khoản vay ngắn hạn các bên liên quan**

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

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	VND	Tháng		%/năm
Công ty Cổ phần Ngoại Thương Phát Triển Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh	80.000.000.000	12	Ngày 23 tháng 9 năm 2021	9
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	53.428.668.788	12	Từ ngày 17 tháng 6 năm 2021 đến ngày 19 tháng 10 năm 2021	9
Ông Lê Chí Hiếu	10.000.000.000	12	Ngày 9 tháng 12 năm 2021	12
Công ty Cổ phần Thuduc House Wood Trading	9.200.000.000	12	Từ ngày 14 tháng 8 năm 2021 đến ngày 11 tháng 12 năm 2021	Từ 9 đến 12
Công ty TNHH Nước đá Đông An Bình	7.500.000.000	12	Ngày 6 tháng 12 năm 2021	12
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>160.128.668.788</b>			

**18.4 Vay ngắn hạn các cá nhân**

Khoản vay ngắn hạn các cá nhân thể hiện các khoản vay tín chấp từ nhân viên của Công ty có ngày đáo hạn từ 1 tháng 12 năm 2021 đến ngày 4 tháng 12 năm 2021 và chịu lãi suất 12%/năm nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty.

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

### 19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 19.1 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)	Tổng cộng
					VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	938.783.840.000	123.549.884.963	465.882.956.723	92.221.815.183	1.620.438.496.869
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	20.317.962.335	20.317.962.335
Cổ tức công bố	-	-	-	(81.634.927.000)	(81.634.927.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(8.708.052.456)	(8.708.052.456)
Thù lao và kinh phí ngoại giao	-	-	-	(3.483.220.982)	(3.483.220.982)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	938.783.840.000	123.549.884.963	465.882.956.723	18.713.577.080	1.546.930.258.766
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.126.527.670.000	123.549.884.963	278.139.126.723	(299.452.390.863)	1.228.764.290.823
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	90.799.007.181	90.799.007.181
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	1.126.527.670.000	123.549.884.963	278.139.126.723	(208.653.383.682)	1.319.563.298.004

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

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	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
<b>Vốn cổ phần</b>		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	<u>1.126.527.670.000</u>	<u>938.783.840.000</u>

**19.3 Cổ phiếu**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	112.652.767	93.878.384
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	112.652.767	93.878.384
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	112.652.767	93.878.384

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND trên một cổ phiếu

**19.4 Cổ tức**

	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
<b>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong kỳ</b>		
Cổ tức đã công bố trong kỳ	-	81.634.927.000
Cổ tức đã trả trong kỳ	-	(81.634.927.000)

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

**20. DOANH THU**

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

	VND	
	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 bán bất động sản	12.722.708.889	162.690.342.856
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.652.487.273	15.916.103.628
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	6.666.515.916	6.312.844.924
Doanh thu bán hàng hóa	-	583.107.070.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.041.712.078</b>	<b>768.026.361.408</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	26.211.030.259	767.987.497.770
<i>Doanh thu với các bên liên quan     (Thuyết minh số 27)</i>	830.681.819	38.863.638

**20.2 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 khoản đầu tư	213.104.277.938	80.367.812.486
Cổ tức, lợi nhuận được chia	62.310.594.142	30.319.604.251
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.344.956.697	2.961.265.341
Khác	746.992.600	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>277.506.821.377</b>	<b>113.648.682.078</b>

**21. 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	29.024.477.773	150.825.346.994
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.489.300.000	14.577.738.995
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	2.872.388.370	3.087.326.873
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	582.585.820.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>38.386.166.143</b>	<b>751.076.232.862</b>

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

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<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>
		VND
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	108.641.926.250	2.575.334.119
Chi phí lãi vay	37.095.267.077	42.059.353.058
Phân chia lợi nhuận hợp tác kinh doanh	-	7.249.323.750
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	8.536.675
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>145.737.193.327</b>	<b>51.892.547.602</b>

**23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<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>
		VND
Chi phí nhân viên	12.809.030.666	17.990.017.465
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.919.567.189	9.672.881.391
Chi phí khấu hao	855.265.938	2.381.359.211
Chi phí dự phòng	-	4.200.000.000
Chi phí khác	1.494.027.261	5.966.004.608
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.077.891.054</b>	<b>40.210.262.675</b>

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

	<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>
		VND
Chi phí mua hàng và dịch vụ mua ngoài	60.733.644.822	667.075.659.730
Chi phí nhân viên	12.845.030.666	17.990.017.465
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 8, 9 và 10)	2.933.377.034	4.442.892.053
Chi phí dự phòng	-	4.200.000.000
Chi phí khác	1.744.543.270	6.926.433.194
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>78.256.595.792</b>	<b>700.635.002.442</b>

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

**25. 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>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>43.248.971.594</b>	<b>1.987.492.049</b>
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	42.867.699.332	35.090.909
Phạt vi phạm hợp đồng	-	1.948.116.861
Thu nhập khác	381.272.262	4.284.279
<b>Chi phí khác</b>	<b>35.224.890.965</b>	<b>4.994.289.007</b>
Phạt thuế	29.106.349.766	-
Phạt vi phạm hợp đồng	5.334.575.342	-
Phí quản lý căn hộ	655.836.128	3.571.214.493
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	128.129.729	-
Khác	-	1.423.074.514
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>	<b>8.024.080.629</b>	<b>(3.006.796.958)</b>

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) áp dụng cho Công ty là 20% trên thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty 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 riêng giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**26.1 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	17.375.921.579	1.997.251.723
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những kỳ trước	-	(10.747.690.095)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>17.375.921.579</b>	<b>(8.750.438.372)</b>
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.375.921.579</b>	<b>(8.750.438.372)</b>

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

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**26.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

Dưới đây là đối chiếu giữa thu nhập chịu thuế và tổng lợi nhuận kế toán trước thuế như được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>108.174.928.760</b>	<b>11.567.523.963</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	21.634.985.752	2.313.504.793
<i>Khoản điều chỉnh tăng (giảm) thuế</i>		
Chi phí không được trừ	10.355.428.834	5.747.667.780
Thu nhập cố tức và lợi nhuận được chia	(12.462.118.828)	(6.063.920.850)
Lỗi mang sang kỳ tiếp theo	(2.152.374.178)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những kỳ trước	-	(10.747.690.095)
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>	<b>17.375.921.580</b>	<b>(8.750.438.372)</b>

**26.2 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 Công ty khác với lợi nhuận được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**26.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại cùng với các biến động trong kỳ này và kỳ trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</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>
	VND			
Chi phí phải trả	2.517.717.546	2.517.717.546	-	-
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>2.517.717.546</b>	<b>2.517.717.546</b>		
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>-</b>	<b>-</b>

N.T.I





## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ 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
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty con	Vay Chi hộ Mượn vốn Trả vốn mượn Chi phí lãi vay Thu nhập từ thanh lý Sử dụng dịch vụ Hoàn trả tiền sử dụng dịch vụ	20.000.000.000 13.114.266.629 6.000.000.000 9.000.000.000 2.694.246.575 500.000.000 35.709.090 -	- - - 2.000.000.000 - - 44.000.000.000 44.000.000.000
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà công ty đầu tư	Lãi cho vay	251.388.889	252.777.778
Các cá nhân	Cán sự chủ chốt	Nhận hoàn trả hợp tác đầu tư Hợp tác đầu tư Tạm mượn Trả vốn vay Chi hộ	- - 1.456.870.496 500.000.000 -	67.500.000.000 65.000.000.000 - - 489.235.441
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc Tế	Công ty con trước đây	Cho vay	1.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	Đầu tư khác Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư trước đây	Cổ tức được chia Doanh thu dịch vụ	1.869.138.000 300.000.000	- -
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú				

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ 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
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	Vay Chi phí lãi vay	2.000.000.000 429.205.480	- -
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con trước đây	Thu hồi góp vốn đầu tư	1.841.493.065	-
		Thu nhập từ thanh lý Cho thuê văn phòng Phí dịch vụ quản lý Sử dụng dịch vụ Cho thuê đất	727.272.727 522.500.000 - - -	- - 1.796.883.186 42.750.000 22.500.000
Công ty TNHH Sản xuất Thiên Ý	Công ty con	Mượn vốn Thu nhập lãi cho vay Lãi cho vay Hoàn trả tiền đi vay	32.350.000.000 1.090.445.747 - -	- 341.753.425 1.157.388.678 630.000.000
Công ty Bách Phú Thịnh	Công ty con	Thu nhập cổ tức Hoàn trả vốn góp Lãi vay Thu nhập lãi trái phiếu	53.724.097.150 - - -	- 60.000.000.000 4.629.205.480 833.709.589
Công ty Cổ phần Thông Đức	Đầu tư khác trước đây	Lãi cho vay	-	854.402.740
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức Lãi cho vay Hoàn trả lãi trái phiếu Phí quản lý	6.717.358.992 5.334.575.342 - -	23.067.604.251 - 1.250.564.384 775.429.650

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm (tiếp theo):

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong kỳ 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 Định 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	158.715.900	227.076.100	
Ông Thái Bằng Ấu	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	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.545.971.951</b>	<b>4.694.089.011</b>	

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 27. 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	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>					
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)	Chuyển nhượng bất động sản đầu tư Doanh thu cho thuê	16.650.000.000 233.360.040	16.650.000.000 233.360.040	16.650.000.000 233.360.040
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Dệt may Việt Nam	Bên liên quan của doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Chuyển nhượng vốn	11.250.000.000	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	330.000.000	330.000.000	825.000.000
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Dịch vụ môi giới dự án Phước Long Spring Town	292.119.966	292.119.966	292.119.966
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức	Công ty con (đến ngày 29 tháng 1 năm 2021)	Doanh thu cho thuê	134.750.000	134.750.000	12.375.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>28.890.230.006</b>	<b>28.890.230.006</b>	<b>29.262.855.006</b>

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các khoản phải thu với các bên liên quan vào ngày kết thúc năm tài chính như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>					
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)	Cổ tức phải thu	29.095.101.926	39.032.611.884	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Góp vốn đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương Dương	20.896.200.569	20.896.200.569	
Công ty Cổ phần Thông Đức	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư trước đây	Lợi nhuận được chia	9.687.554.471	9.687.554.471	
Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý	Công ty con	Phải thu từ lãi tiền vay	1.773.611.113	1.522.222.224	
Công ty TNHH Song Hà Quốc tế	Công ty con (đến ngày 15 tháng 4 năm 2021)	Lãi cho vay	-	11.214.266.629	
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con (đến ngày 29 tháng 1 năm 2021)	Cho mượn	10.220.000.000	9.870.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Công ty con trước đây	Lãi vay	3.729.291.381	2.638.845.634	
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	Công ty con	Thu chi hộ	-	5.115.101.370	
		Cho mượn	3.000.000.000	3.000.000.000	
		Dịch vụ khác	1.900.763	-	
		Thu chi hộ	-	80.000.000	
		Thu chi hộ	5.599.982	5.599.982	
			<b>78.409.260.205</b>	<b>103.062.402.763</b>	



## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

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

Các khoản phải trả với các bên liên quan vào ngày kết thúc năm tài chính như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>					
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Phải trả quyền sử dụng đất	31.720.214.238	31.720.214.238	
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty con	Phí dịch vụ	31.520.000	-	
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức	Công ty con (đến ngày 29 tháng 1 năm 2021)	Phí dịch vụ	-	314.220.407	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>31.751.734.238</b>	<b>32.034.434.645</b>	
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>					
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)	Tạm mượn vốn Lãi vay	-	464.100.000.000	
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Công ty con	Lãi hợp tác kinh doanh	4.629.205.480	4.629.205.480	
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty con	Hợp tác đầu tư Lãi vay Mượn vốn	24.600.000.000 4.113.410.959	1.419.164.384 3.000.000.000	
Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading	Công ty con	Lãi vay	1.180.000.000	-	
Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT	Tạm mượn vốn	341.600.000	-	
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	Cho mượn	1.456.870.496	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>548.747.500</b>	<b>548.747.500</b>	
			<b>460.767.123</b>	<b>31.561.643</b>	
			<b>37.330.601.558</b>	<b>474.188.679.007</b>	



## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

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

Các khoản phải trả với các bên liên quan vào ngày kết thúc năm tài chính như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>					
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty con	Vay	80.000.000.000	60.000.000.000	
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	
Công ty Cổ phần Kinh doanh Thu Duc House Wood	Công ty con	Vay	9.200.000.000	8.200.000.000	
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	Vay	7.500.000.000	5.500.000.000	
Ông Nguyễn Hưng Long	Trưởng ban kiểm soát	Vay	-	500.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>160.128.668.788</b>	<b>94.200.000.000</b>	
<b>Phải trả dài hạn khác</b>					
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên HĐQT	Tiền chi hộ	75.075.000	75.075.000	

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

**28. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

**28.1 Cam kết thuê hoạt động**

**Công ty là bên đi thuê**

Công ty hiện đang thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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	2.903.713.586	2.903.713.586
Từ 1 đến 5 năm	11.614.854.344	11.614.854.344
Trên 5 năm	83.238.268.840	84.690.125.632
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>97.756.836.770</b>	<b>99.208.693.562</b>

**Công ty là bên cho thuê**

Công ty 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	13.209.875.203	6.389.487.728
Từ 1 năm đến 5 năm	33.717.943.517	22.129.702.955
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>46.927.818.720</b>	<b>28.519.190.683</b>

**28.2 Cam kết góp vốn**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty có khoản cam kết góp vốn như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Vốn điều lệ	Cam kết góp vốn của Công ty		Vốn thực góp	Phần vốn cam kết còn phải góp	
		Số tiền	%		Số tiền	Số tiền
Công ty Cổ phần Lộc Phú Nhân	114.000.000.000	111.720.000.000	98	200.000.000	111.520.000.000	

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

**29. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tài sản giữ hộ	22.737.627.000	22.737.627.000

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngoại tệ - USD	418	307

**30. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ**

Như được đề cập tại *Thuyết minh số 17*, vào ngày 4 tháng 1 năm 2021, Công ty đã nhận được giấy xác nhận của TAND HCM về việc đã nhận được đơn khởi kiện của Công ty 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 6.4*, trong kỳ Công ty 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. Công ty 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, Công ty 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, Công ty 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 Công ty. Theo đó, Công ty 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 riêng giữa niên độ này, kết quả sau cùng của vụ kiện và quá trình làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa được xác định. Theo đó, Công ty 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 riêng 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.

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

**31. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Hội đồng Quản trị 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 riêng giữa niên độ này, Công ty 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, Công ty 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 riêng giữa niên độ của Công ty.



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