

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 52

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất là lần thứ 25 vào ngày 14 tháng 3 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

Hoạt động chính trong năm 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.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 82 – 84 Đường Calmette, 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Huy Hoàng	Chủ tịch Thành viên	bổ nhiệm ngày 9 tháng 6 năm 2022 bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2022
Ông Dương Ngọc Hải	Chủ tịch Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 3 năm 2022 từ nhiệm ngày 9 tháng 6 năm 2022 bổ nhiệm ngày 9 tháng 6 năm 2022 từ nhiệm ngày 22 tháng 3 năm 2022
Ông Lữ Minh Sơn	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 9 tháng 2 năm 2022 từ nhiệm ngày 14 tháng 3 năm 2022
Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch	từ nhiệm ngày 8 tháng 2 năm 2022
Ông Đàm Mạnh Cường	Thành viên	
Ông Tạ Chí Cường	Thành viên	từ nhiệm ngày 24 tháng 2 năm 2022

BAN KIỂM SOÁT

Công ty đã thay đổi mô hình tổ chức quản lý thay thế Ban Kiểm soát thành Ủy ban Kiểm toán theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 25/NQ-ĐHĐCĐ/2022 ngày 20 tháng 4 năm 2022, theo đó miễn nhiệm các thành viên của Ban Kiểm soát:

Bà Quan Diễm Trang	Trưởng ban	miễn nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2022
Ông Thái Bằng Âu	Thành viên	miễn nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2022
Ông Thái Duy Phương	Thành viên	miễn nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2022

Ủy ban Kiểm toán được thành lập theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 48/2022/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 4 năm 2022 và bao gồm các thành viên như sau:

Ông Dương Ngọc Hải	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2022

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Đàm Mạnh Cường	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Quang Nhường	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 11 tháng 2 năm 2022
Ông Lữ Minh Sơn	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2022
Ông Lê Chí Thủ Khoa	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2022

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 Đàm Mạnh Cường.

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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng 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 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 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính 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.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. 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 các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đề ngày 30 tháng 3 năm 2023.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 61121099/66625984

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 52, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 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 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 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 ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Quốc Hoàng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2787-2022-004-1



Phạm Xuân Tuân
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4639-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		896.675.882.406	801.904.531.234
110	I. Tiền	4	2.187.488.596	2.575.826.845
111	1. Tiền		2.187.488.596	2.575.826.845
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		4.007.214.000	9.948.418.200
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	32.077.861.451	34.505.700.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.2	(28.070.647.451)	(24.557.282.307)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		589.316.011.758	520.397.272.821
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	226.485.668.556	117.299.492.680
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	17.295.000.000	17.590.486.644
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	28	-	5.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6.3	404.259.560.429	451.346.581.764
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.3	(58.724.217.227)	(70.839.288.267)
140	IV. Hàng tồn kho	7	297.990.759.662	268.913.859.657
141	1. Hàng tồn kho		463.761.084.555	434.684.184.550
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(165.770.324.893)	(165.770.324.893)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.174.408.390	69.153.711
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	-	44.853.711
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	3.174.408.390	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	-	24.300.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		549.943.094.316	756.671.875.746
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		262.965.405.591	365.530.654.307
216	1. Phải thu dài hạn khác	6.3	272.140.369.895	395.552.537.611
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6.3	(9.174.964.304)	(30.021.883.304)
220	II. Tài sản cố định		491.600.089	931.332.345
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	423.033.419	866.332.343
222	Nguyên giá		3.936.926.363	4.582.107.249
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.513.892.944)	(3.715.774.906)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	68.566.670	65.000.002
228	Nguyên giá		1.303.143.035	1.256.243.035
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.234.576.365)	(1.191.243.033)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	90.033.962.201	94.471.568.088
231	1. Nguyên giá		120.865.988.437	120.865.988.437
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(30.832.026.236)	(26.394.420.349)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	11	194.458.152.657	291.226.629.682
251	1. Đầu tư vào công ty con		55.320.158.681	170.980.158.681
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		-	293.787.400
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		181.593.553.485	181.593.553.485
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(42.455.559.509)	(61.640.869.884)
260	V. Tài sản dài hạn khác		1.993.973.778	4.511.691.324
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	1.993.973.778	4.511.691.324
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.446.618.976.722	1.558.576.406.980

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.010.070.417.514	1.160.740.430.110
310	I. Nợ ngắn hạn		974.409.038.712	1.124.419.632.934
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	142.813.124.435	172.490.386.782
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	256.844.948.368	212.610.314.338
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	2.037.720.204	21.471.619.570
314	4. Phải trả người lao động		50.630.650	83.171.500
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	12.798.587.731	12.588.587.731
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	1.210.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	535.994.579.621	679.610.180.810
320	8. Vay ngắn hạn	18	9.200.000.000	9.200.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	14.669.447.703	15.155.372.203
330	II. Nợ dài hạn		35.661.378.802	36.320.797.176
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	33.694.849.011	33.692.309.051
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn		1.966.529.791	2.628.488.125
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		436.548.559.208	397.835.976.870
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	436.548.559.208	397.835.976.870
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
421	2. Lỗ lũy kế		(689.979.110.792)	(728.691.693.130)
421a	- (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(728.691.693.130)	102.236.620.823
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ) năm nay		38.712.582.338	(830.928.313.953)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.446.618.976.722	1.558.576.406.980

Mieu

Hà



Nguyễn Thị Minh Triều
Người lập

Nguyễn Thị Hà
Kế toán trưởng

Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	37.609.004.103	51.716.348.252
02	2. Giảm trừ doanh thu	21.1	-	(35.330.077.617)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	37.609.004.103	16.386.270.635
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(19.688.819.578)	(210.773.778.974)
20	5. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		17.920.184.525	(194.387.508.339)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	43.049.438.705	132.481.041.658
22 23	7. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	23	7.155.323.217 -	(288.691.165.113) (46.075.807.830)
25	8. Chi phí bán hàng		(94.644.634)	(196.434.800)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(218.728.583)	159.831.735.257
30	10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		67.811.573.230	(190.962.331.337)
31	11. Thu nhập khác	26	2.460.684.094	52.164.034.278
32	12. Chi phí khác	26	(29.041.957.440)	(692.130.016.894)
40	13. Lỗ khác	26	(26.581.273.346)	(639.965.982.616)
50	14. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		41.230.299.884	(830.928.313.953)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	-	(1.993.973.778)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		(2.517.717.546)	1.993.973.778
60	17. Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế TNDN		38.712.582.338	(830.928.313.953)

M.T.T.

H.A.



Nguyễn Thị Minh Triều
Người lập

Nguyễn Thị Hà
Kế toán trưởng

Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		41.230.299.884	(830.928.313.953)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	8, 9, 10	4.920.584.798	5.339.964.122
03	(Hoàn nhập) dự phòng		(40.411.100.657)	217.784.384.089
05	Lãi từ các hoạt động đầu tư		(42.750.810.023)	(117.401.488.589)
06	Chi phí lãi vay	23	-	46.075.807.830
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(37.011.025.998)	(679.129.646.501)
09	Giảm các khoản phải thu		186.830.117.664	460.398.364.822
10	Tăng hàng tồn kho		(29.076.900.005)	(62.363.358.517)
11	Giảm các khoản phải trả		(150.184.088.096)	(258.867.963.431)
12	Giảm chi phí trả trước		44.853.711	259.853.376
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		384.000.000	-
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(50.165.437.192)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(11.541.057.384)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(485.924.500)	(1.127.373.532)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(29.498.967.224)	(602.536.618.359)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(46.900.000)	-
22	Tiền thu do thanh lý tài sản dài hạn		-	107.460.458.183
23	Tiền chi cho vay		(10.000.000.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay		10.000.000.000	8.457.440.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(20.000.000.000)	-
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		13.179.816.505	1.302.062.034.185
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		35.977.712.470	166.436.639.862
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		29.110.628.975	1.584.416.572.230

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		-	243.820.730.309
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		-	(1.224.743.301.895)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		-	(980.922.571.586)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(388.338.249)	957.382.285
60	Tiền đầu năm		2.575.826.845	1.618.444.560
70	Tiền cuối năm	4	2.187.488.596	2.575.826.845



Nguyễn Thị Minh Triều
Người lập



Nguyễn Thị Hà
Kế toán trưởng



Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính 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 cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất là lần thứ 25 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 3 năm 2023.

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 năm 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 82 - 84 Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 34 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 52).

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 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để ngày 30 tháng 3 năm 2023.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính 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 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 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 năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

- ▶ Chi phí để có tiền 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 năm tài chính và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính 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 khi phát sinh.

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của 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 vô thời hạn thì không được trích hao mòn.

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính 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 25 năm

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.10 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính 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 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. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính 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 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 năm tài chính, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau:

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng căn hộ

Đối với căn hộ mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

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.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm 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 năm tài chính.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập 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 nêu trên 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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	30.139.833	43.564.450
Tiền gửi ngân hàng	2.157.348.763	2.532.262.395
TỔNG CỘNG	2.187.488.596	2.575.826.845

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty hiện có toàn quyền sở hữu và kiểm soát đối với các khoản mục tiền mặt và tiền gửi ngân hàng. Vào ngày 16 tháng 3 năm 2023, Tập đoàn đã nhận được các Quyết định của Cục thuế HCM từ số 275/QĐ-CC-CT đến 286/QĐ-CC-CT về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của công ty với số tiền 90.891.127.061 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	
Cổ phiếu niêm yết	32.077.861.451	34.505.700.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(28.070.647.451)	(24.557.282.307)
GIÁ TRỊ THUẦN	4.007.214.000	9.948.418.200

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu niêm yết				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.160.000	21.850.551.499	2.400.000	24.278.390.555
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	10.227.309.952	156.942	10.227.309.952
TỔNG CỘNG		32.077.861.451		34.505.700.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(28.070.647.451)		(24.557.282.307)
GIÁ TRỊ THUẦN		4.007.214.000		9.948.418.200

5.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

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

Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Giá trị thị trường VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng giảm giá VND
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất Động sản Thái Bình Dương	2.160.000	1.339.200.000	21.850.551.499	(20.511.351.499)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	2.668.014.000	10.227.309.952	(7.559.295.952)
TỔNG CỘNG				(28.070.647.451)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Ngô Trung Hiếu (i)	64.350.000.000	-
Ông Phạm Thái Ninh (i)	52.650.000.000	-
Các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	27.802.454.544	28.695.370.006
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
Các khách hàng khác	53.323.424.765	60.244.333.427
TỔNG CỘNG	226.485.668.556	117.299.492.680
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(48.463.475.522)	(45.538.475.522)
GIÁ TRỊ THUẦN	178.022.193.034	71.761.017.158

(i) Tại ngày 20 tháng 11 năm 2022, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty TNHH Bách Phú Thịnh theo hợp đồng chuyển nhượng số 03/2022/HĐCNCP và số số 02/2022/HĐCNCP. Vào ngày 29 tháng 12 năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Bách Phú Thịnh cho ông Ngô Trung Hiếu và ông Phạm Thái Ninh với tiền độ thanh toán đến ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(45.538.475.522)	(59.921.138.724)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(4.425.000.000)	(16.814.670.131)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trích lập trong năm	1.500.000.000	31.197.333.333
Số cuối năm	(48.463.475.522)	(45.538.475.522)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Luật TNHH Bùi Gia và Cộng sự	16.000.000.000	16.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	1.295.000.000	1.590.486.644
TỔNG CỘNG	17.295.000.000	17.590.486.644

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.3 Phải thu khác

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu đối với các khoản tạm nộp cho Bộ Công an - Cơ quan Cảnh sát điều tra (*)	365.547.441.471	365.547.441.471
Phải thu về cho mượn vốn	18.194.447.558	18.194.447.558
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	11.954.414.741	20.896.200.569
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	1.983.324.391	10.226.299.937
Lãi cho vay	990.472.421	2.891.861.312
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	450.131.384	476.568.320
Ký quỹ	-	25.073.998.496
Phải thu khác	5.139.328.463	8.039.764.101
	<u>404.259.560.429</u>	<u>451.346.581.764</u>
Dài hạn		
Phải thu về các hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	271.060.369.895	394.472.537.611
Ký quỹ	1.080.000.000	1.080.000.000
	<u>272.140.369.895</u>	<u>395.552.537.611</u>
TỔNG CỘNG	676.399.930.324	846.899.119.375
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(10.260.741.705)	(25.300.812.745)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(9.174.964.304)	(30.021.883.304)
GIÁ TRỊ THUẦN	656.964.224.315	791.576.423.326
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu ngắn hạn các bên liên quan (TM số 28)	14.966.914.741	35.492.069.125
Phải thu dài hạn các bên liên quan (TM số 28)	-	41.396.934.199
Phải thu các bên khác	661.433.015.583	770.010.116.051

(*) Ngày 5 tháng 3 năm 2021, Công ty nhận được Công văn số 1050/CV-CSKT-P10 từ Bộ Công An – Cơ quan Cảnh sát điều tra yêu cầu Công ty nộp lại 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 tạm giữ của Bộ Công An – Cơ quan Cảnh sát điều tra 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 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.

Công ty còn đang trong quá trình làm việc với Bộ Công An – Cơ quan Cảnh sát điều tra cũng như chờ quyết định cuối cùng của 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 và kết quả cuối cùng chưa được xác định tại ngày của báo cáo này.

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

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	(55.322.696.049)	(42.278.531.049)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(7.260.741.705)	(23.846.919.000)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trích lập trong năm	43.147.731.745	10.802.754.000
Số cuối năm	<u>(19.435.706.009)</u>	<u>(55.322.696.049)</u>

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.4 Phải thu khác (tiếp theo)

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

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/ sản phẩm	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Ngắn hạn			11.954.414.741	20.896.200.569	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Đầu tư dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt	Theo thỏa thuận	7.760.741.705	20.896.200.569	
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ ThuDuc House	Hợp tác kinh doanh khai thác thuê	Theo thỏa thuận	4.193.673.036	-	
Dài hạn			271.060.369.895	394.472.537.611	
Công ty Cổ phần Hưng Vượng Cần Đước	Hợp tác đầu tư Dự án Khu căn hộ Hưng Vượng Cần Đước tại xã Long Trạch, huyện Cần Đước, tỉnh Long An	Theo thỏa thuận	127.273.000.000	-	
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	
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%	12.937.749.320	13.686.775.762	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Khu nhà ở Bình An	12,5%	4.706.596.400	4.706.596.400	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tập phẩm Sài Gòn	Dự án nhà ở TDH Tocontap	70%	-	143.182.207.075	
Các cá nhân	Ủy thác đầu tư	Theo thỏa thuận	-	65.357.000.000	
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	
TỔNG CỘNG			283.014.784.636	415.368.738.180	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính 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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản		
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	149.927.458.141	158.895.003.294
Trung Tâm Thương mại Phước Long 1.778 m ² , Quận 9	39.772.334.753	40.317.789.298
Chung cư TDH Trường Thọ, Quận Thủ Đức	29.713.783.905	29.712.459.814
Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, Quận 2	21.923.568.506	21.923.568.506
Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9	10.336.774.397	10.336.774.397
Khác	9.279.921.059	1.410.654.244
	<u>426.724.165.654</u>	<u>428.366.574.446</u>
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp		
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	37.036.918.901	6.317.610.104
	<u>(165.770.324.893)</u>	<u>(165.770.324.893)</u>
TỔNG CỘNG	<u>297.990.759.662</u>	<u>268.913.859.657</u>

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 0 VND (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 8.473.411.274 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.

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(165.770.324.893)	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	(165.770.324.893)
Số cuối năm	<u>(165.770.324.893)</u>	<u>(165.770.324.893)</u>

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 2022 và cho năm tài chính 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	Tổng cộng
Nguyên giá					VND
Số đầu năm	357.659.000	3.548.936.363	448.566.432	226.945.454	4.582.107.249
Thanh lý	(357.659.000)	-	(287.521.886)	-	(645.180.886)
Số cuối năm	-	3.548.936.363	161.044.546	226.945.454	3.936.926.363
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	2.125.145.454	161.044.546	226.945.454	2.513.135.454
Giá trị khấu hao lũy kế					
Số đầu năm	(357.659.000)	(2.753.152.028)	(402.041.156)	(202.922.722)	(3.715.774.906)
Khấu hao trong năm	-	(372.750.916)	(42.871.931)	(24.022.732)	(439.645.579)
Thanh lý	357.659.000	-	283.868.541	-	641.527.541
Số cuối năm	-	(3.125.902.944)	(161.044.546)	(226.945.454)	(3.513.892.944)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	-	795.784.335	46.525.276	24.022.732	866.332.343
Số cuối năm	-	423.033.419	-	-	423.033.419

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá	
Số đầu năm	1.256.243.035
Mua trong năm	<u>46.900.000</u>
Số cuối năm	<u>1.303.143.035</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	1.126.243.035
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	(1.191.243.033)
Hao mòn trong năm	<u>(43.333.332)</u>
Số cuối năm	<u>(1.234.576.365)</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	<u>65.000.002</u>
Số cuối năm	<u>68.566.670</u>

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	VND <i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm và số cuối năm	82.911.442.982	37.954.545.455	120.865.988.437
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(22.851.996.095)	(3.542.424.254)	(26.394.420.349)
Khấu hao trong năm	<u>(1.832.722.027)</u>	<u>(2.604.883.860)</u>	<u>(4.437.605.887)</u>
Số cuối năm	<u>(24.684.718.122)</u>	<u>(6.147.308.114)</u>	<u>(30.832.026.236)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>60.059.446.887</u>	<u>34.412.121.201</u>	<u>94.471.568.088</u>
Số cuối năm	<u>58.226.724.860</u>	<u>31.807.237.341</u>	<u>90.033.962.201</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư (*Thuyết minh số 21.1, 22*):

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	14.651.665.741	13.789.088.365
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	<u>5.996.576.518</u>	<u>5.673.371.823</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 11.1)	55.320.158.681	170.980.158.681
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 11.2)	-	293.787.400
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 11.3)	181.593.553.485	181.593.553.485
TỔNG CỘNG	236.913.712.166	352.867.499.566
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 11.4)	(42.455.559.509)	(61.640.869.884)
GIÁ TRỊ THUẦN	194.458.152.657	291.226.629.682

11.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức (trước đây là Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình)	24.889.158.681	99,6	24.889.158.681	99,6
Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House (i)	20.000.000.000	100	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An ("Lộc Phúc An")	10.431.000.000	100	10.431.000.000	100
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh (ii)	-	-	129.300.000.000	51
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức (iii)	-	-	6.160.000.000	75
Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân (iv)	-	-	200.000.000	98
TỔNG CỘNG	55.320.158.681		170.980.158.681	
Dự phòng đầu tư vào công ty con	(7.288.934.374)		(5.027.384.749)	
GIÁ TRỊ THUẦN	48.031.224.307		165.952.773.932	

(i) Vào ngày 31 tháng 5 năm 2022, Công ty đã góp vốn với số tiền là 20.000.000.000 VND, tương ứng tỷ lệ sở hữu 100%, để thành lập một công ty con là Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House theo Nghị quyết số 50/2022/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 4 năm 2022.

(ii) Vào ngày 29 tháng 12 năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty TNHH Bách Phú Thịnh theo các Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 56/2022/NQ-HĐQT ngày 6 tháng 5 năm 2022 và số 110/2022/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 11 năm 2022.

(iii) Vào ngày 1 tháng 10 năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc giải thể Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 62/2022/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 5 năm 2022.

(iv) Vào ngày 13 tháng 6 năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc giải thể Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 56A/2021/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 12 năm 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

11.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức (trước đây là 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 năm của DAB là sản xuất, mua bán nước đá tinh khiết.

Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House ("TDS") hiện là công ty trách nhiệm hữu hạn với một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0317286647 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 5 năm 2022. TDS có trụ sở chính tại Số 82-84 Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của TDS là hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khai thác và quản lý chợ.

Lộc Phúc An 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 82-84 Đường Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của TDW là bán buôn vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

11.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn đầu tư	Tỷ lệ biểu	Vốn đầu tư	Tỷ lệ biểu
		quyết		quyết
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	-	-	293.787.400	20

Vào ngày 26 tháng 4 năm 2022, Công ty đã ghi nhận một khoản lỗ với giá trị là 293.787.400 VND do không thể thu hồi vốn đầu tư từ việc giải thể Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 52/2022/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 4 năm 2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

11.3 Đầu tư tài chính dài hạn khác

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("FDC")	139.613.696.885	139.613.696.885
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 Quốc tế Liên Phương	2.000.000.000	2.000.000.000
TỔNG CỘNG	181.593.553.485	181.593.553.485
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(35.166.625.135)	(56.613.485.135)
GIÁ TRỊ THUẦN	146.426.928.350	124.980.068.350

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	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(61.640.869.884)	(31.862.899.238)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(38.407.170.318)	(56.279.497.161)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	57.592.480.693	26.501.526.515
Số cuối năm	<u>(42.455.559.509)</u>	<u>(61.640.869.884)</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 ("FDC")	13,8	(29.966.625.135)
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức (trước đây là Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình)	100	(7.288.934.374)
Công ty Cổ phần Bất động sản Phát triển nhà Thành Phố	0,8	(3.200.000.000)
Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương	21,17	(2.000.000.000)
TOTAL		<u>(42.455.559.509)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới	-	44.853.711

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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 (<i>Thuyết minh số 28</i>)	-	31.720.214.238
Các nhà cung cấp khác	4.953.548.185	2.910.596.294
TỔNG CỘNG	142.813.124.435	172.490.386.782

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án	199.397.377.796	199.397.377.796
Nhận tạm ứng xây lắp các công trình	39.205.012.880	7.292.295.317
Nhận tạm ứng chuyển nhượng văn phòng	10.000.000.000	-
Trả trước từ các khách hàng mua căn hộ và nhà	7.890.534.328	5.589.954.225
Các khách hàng khác	352.023.364	330.687.000
TỔNG CỘNG	256.844.948.368	212.610.314.338

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

				VND
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	-	5.356.437.711	(2.182.029.321)	3.174.408.390
Thuế giá trị gia tăng phải thu	24.300.000	-	(24.300.000)	-
TỔNG CỘNG	24.300.000	5.356.437.711	(2.206.329.321)	3.174.408.390
Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	-	485.946.375	(442.199.949)	43.746.426
Thuế giá trị gia tăng	16.936.322.664	1.968.894.527	(18.905.217.191)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.993.973.778	-	-	1.993.973.778
Thuế khác	2.541.323.128	1.941.375.965	(4.482.699.093)	-
TỔNG CỘNG	21.471.619.570	4.396.216.867	(23.830.116.233)	2.037.720.204

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Khác	210.000.000	-
TỔNG CỘNG	12.798.587.731	12.588.587.731

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải nộp theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (*) (Thuyết minh số 6.3)	461.148.158.095	476.597.058.225
Mượn vốn	57.274.484.623	23.251.547.500
Phải trả cho các trái chủ	6.394.800.000	6.394.800.000
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.682.875.877	2.830.732.870
Phải trả lãi vay	2.657.210.956	2.657.210.956
Thu hộ tiền bán đất dự án Tocontap	-	143.313.617.061
Khác	5.837.050.070	24.565.214.198
	<u>535.994.579.621</u>	<u>679.610.180.810</u>
Dài hạn		
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	3.028.023.900	3.021.387.370
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	453.038.986	457.135.556
	<u>33.694.849.011</u>	<u>33.692.309.051</u>
TỔNG CỘNG	<u>569.689.428.632</u>	<u>713.302.489.861</u>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (TM số 28)	45.156.101.061	23.757.759.525
Phải trả dài hạn các bên liên quan (TM số 28)	3.075.075.000	75.075.000
Phải trả các bên khác	521.458.252.571	689.469.655.336

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

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.

Vào ngày 16 tháng 12 năm 2021, Công ty đã nhận được thêm Quyết định số 2152/QĐ-CT 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 Kết luận thanh tra thuế (bổ sung) ngày 16 tháng 12 năm 2021 đối với các kỳ hoàn thuế giá trị gia tăng ("thuế GTGT") từ tháng 2 năm 2017 đến tháng 1 năm 2018 ("QĐ 2152"). Tại QĐ 2152, Cục thuế HCM đã yêu cầu thu hồi số tiền thuế GTGT được hoàn cao hơn quy định là 20.764.303.535 VND, tiền chậm nộp thuế tính đến ngày 20 tháng 12 năm 2021 là 9.562.809.455 VND, và yêu cầu điều chỉnh giảm khấu trừ đối với thuế GTGT đầu vào số tiền là 67.536.357.700 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã hoàn tất việc nộp lại số tiền thuế GTGT được hoàn cao hơn quy định là 20.764.303.535 VND và điều chỉnh tờ khai giảm số thuế GTGT đầu vào được khấu trừ số tiền là 67.536.357.700 VND. Bên cạnh đó, Công ty đã ghi nhận nghĩa vụ phải trả tiền chậm nộp thuế trên với số tiền là 9.562.809.455 VND vào khoản mục phải trả khác theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh này.

Vào ngày 17 tháng 1 năm 2022, 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 liên quan đến số tiền chậm nộp theo các quyết định đã ban hành tính đến cuối năm 2021 là 111.416.337.791 VND. Theo đó, Công ty đã trích lập thêm tiền lãi phạt do chậm nộp tính đến cuối năm 2021 theo các quyết định của Cục thuế HCM với số tiền là 27.132.659.877 VND.

Dựa trên các thông tin đã được đề cập nói trên, Công ty đang ghi nhận trước đây khoản phải nộp theo các QĐ 5438, QĐ 5439, QĐ 66 và QĐ 2152 của Cục thuế HCM với tổng số tiền là 476.963.779.262 VND. 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. 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 476.597.058.225 VND vào ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Vào ngày 1 tháng 8 năm 2022, Công ty đã nhận được Quyết định số 3234/QĐ-CCT-KDT của Chi cục Thuế TP Thủ Đức thuộc Cục thuế HCM về việc hoàn thuế kiêm bù trừ thu ngân sách nhà nước với số tiền là 5.829.300.000 VND (*Thuyết minh số 26*) liên quan đến tiền thuế nộp thừa trước đây của đất được nhà nước giao. Theo đó, Công ty sẽ được căn trừ số tiền này vào giảm số dư khoản thuế phải nộp tương ứng.

Vào ngày 23 tháng 2 năm 2023, Cục thuế HCM đã gửi Thông báo số 5384/TB-CTTPHCM-KĐT về số dư tiền thuế chậm nộp là 95.600.716.624 VND tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2022. Theo đó, Công ty đã ghi nhận giảm khoản trích lập tiền lãi phạt do chậm nộp trước đây và ghi nhận giảm chi phí khác tương ứng (*Thuyết minh số 26*).

Số dư của tổng khoản phải trả này còn lại là 461.148.158.095 VND vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, bao gồm số tiền thuế bị truy thu là VND 365.547.441.471 (*Thuyết minh số 6.3*) và khoản tiền lãi phạt do chậm nộp trước đây là VND 95.600.716.624.

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã nộp đơn rút đơn khởi kiện Cục trưởng Cục thuế TP. Hồ Chí Minh và Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 1839/QDST-CT-CC và 1848/QDST-CT-CCs ngày 4 tháng 10 năm 2022 theo quy định. Công ty tiếp tục theo dõi kết quả sau cùng của vụ án hình sự liên quan việc hoàn thuế GTGT của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY NGẮN HẠN

	Số đầu năm	Số cuối năm
Vay bên liên quan	<u>9.200.000.000</u>	<u>9.200.000.000</u>

Chi tiết khoản vay ngắn hạn tín chấp từ bên liên quan như sau:

Tên bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn Tháng	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm
Lộc Phúc An	<u>9.200.000.000</u>	12	Không thời hạn	-

19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	15.155.372.203	16.282.745.735
Giảm trong năm	<u>(485.924.500)</u>	<u>(1.127.373.532)</u>
Số cuối năm	<u>14.669.447.703</u>	<u>15.155.372.203</u>

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lỗi lũy kế	Tổng cộng
	VND				
Năm trước					
Số đầu năm	1.126.527.670.000	123.549.884.963	278.139.126.723	(299.452.390.863)	1.228.764.290.823
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(830.928.313.953)	(830.928.313.953)
Sử dụng thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển để bù đắp lỗ lũy kế	-	(123.549.884.963)	(278.139.126.723)	401.689.011.686	-
Số cuối năm	<u>1.126.527.670.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(728.691.693.130)</u>	<u>397.835.976.870</u>
Năm nay					
Số đầu năm	1.126.527.670.000	-	-	(728.691.693.130)	397.835.976.870
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	38.712.582.338	38.712.582.338
Số cuối năm	<u>1.126.527.670.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(689.979.110.792)</u>	<u>436.548.559.208</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần		
Số đầu năm và số cuối năm	<u>1.126.527.670.000</u>	<u>1.126.527.670.000</u>

20.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	112.652.767	112.652.767
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	112.652.767	112.652.767
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	112.652.767	112.652.767

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

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu gộp	<u>37.609.004.103</u>	<u>51.716.348.252</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư</i>	14.651.665.741	13.789.088.365
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	13.201.338.362	18.724.384.730
<i>Doanh thu bán hàng hóa bất động sản</i>	9.756.000.000	19.202.875.157
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	<u>(35.330.077.617)</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	-	<u>(35.330.077.617)</u>
Doanh thu thuần	<u>37.609.004.103</u>	<u>16.386.270.635</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư</i>	14.651.665.741	13.789.088.365
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	13.201.338.362	18.724.384.730
<i>Doanh thu bán hàng hóa bất động sản</i>	9.756.000.000	(16.127.202.460)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với các bên khác</i>	30.700.376.523	16.386.270.635
<i>Doanh thu với các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	6.908.627.580	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU (tiếp theo)

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cổ tức	32.514.368.207	62.624.478.142
Lợi nhuận hợp tác kinh doanh	8.933.198.673	2.664.597.319
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	901.871.825	1.605.182.012
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	700.000.000	212.766.784.185
Khoản đầu tư đã thanh lý bị trả lại	-	(147.180.000.000)
TỔNG CỘNG	<u>43.049.438.705</u>	<u>132.481.041.658</u>

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	12.007.914.911	20.418.945.748
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	5.996.576.518	5.673.371.823
Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán	1.684.328.149	18.911.136.510
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	165.770.324.893
TỔNG CỘNG	<u>19.688.819.578</u>	<u>210.773.778.974</u>

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(7.155.323.217)	93.605.232.957
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	-	149.005.603.300
Chi phí lãi vay	-	46.075.807.830
Khác	-	4.521.026
TỔNG CỘNG	<u>(7.155.323.217)</u>	<u>288.691.165.113</u>

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	13.105.179.799	18.350.145.978
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.027.991.437	15.251.411.138
Chi phí khấu hao	482.978.912	1.200.320.184
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(25.288.517.693)	(197.244.124.202)
Chi phí khác	1.891.096.128	2.610.511.645
TỔNG CỘNG	<u>218.728.583</u>	<u>(159.831.735.257)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí mua hàng và dịch vụ mua ngoài	25.373.849.762	60.254.865.219
Chi phí nhân viên	13.105.179.799	18.350.145.978
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 8, 9 và 10)	4.920.584.798	5.339.964.122
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(25.288.517.693)	(45.474.599.309)
Chi phí khác	1.891.096.129	12.471.667.707
TỔNG CỘNG	<u>20.002.192.795</u>	<u>50.942.043.717</u>

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập khác	2.460.684.094	52.164.034.278
Phạt vi phạm hợp đồng	3.689.109.872	6.437.896.728
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	20.090.909	42.873.061.279
Giảm giá thanh lý tài sản cố định đã bán trước đây	(1.818.181.818)	-
Thu nhập khác	569.665.131	2.853.076.271
Chi phí khác	29.041.957.440	692.130.016.894
Xóa sổ các khoản phải thu	39.055.347.395	7.431.085.985
Truy thu Thuế GTGT đã hoàn	-	386.311.745.006
Thuế GTGT đầu vào không được khấu trừ	-	132.427.168.270
Phí quản lý căn hộ	-	5.672.517.341
Chi phí truy thu thuế khác (Thuyết minh số 17)	(5.829.300.000)	29.575.809.912
Chi phí phạt thuế (Thuyết minh số 17)	(9.213.512.257)	111.416.337.791
Chi phí khác	5.029.422.302	19.295.352.589
LỖ KHÁC	<u>(26.581.273.346)</u>	<u>(639.965.982.616)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

27.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Thuế TNDN hiện hành	-	1.993.973.778
Thuế TNDN hoãn lại	2.517.717.546	(1.993.973.778)
TỔNG CỘNG	2.517.717.546	-

Dưới đây là đối chiếu giữa tổng lợi nhận (lỗ) kế toán trước thuế như được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lỗ chịu thuế:

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	41.230.299.884	(830,928,313,953)
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	8.246.059.977	(166.185.662.791)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
(Hoàn nhập) chi phí không được trừ	(374.699.062)	136.609.529.501
Thu nhập cổ tức và lợi nhuận được chia	(8.407.842.004)	(12.524.895.628)
Lỗ thuế chuyển sang các năm sau	536.481.089	42.101.028.918
Chi phí thuế TNDN ước tính	-	-

27.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm 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 riêng 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 năm 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 năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phải trả Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	- 1.993.973.778	2.517.717.546 1.993.973.778	(2.517.717.546) -	- 1.993.973.778
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.993.973.778	4.511.691.324		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng			(2.517.717.546)	1.993.973.778

(*) Đây là khoản tạm nộp thuế của các khoản tiền nhận được từ khách hàng mua bất động sản theo quy định của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 do Bộ Tài Chính ban hành và có hiệu lực từ ngày 2 tháng 8 năm 2014.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức <i>(trước đây là Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình)</i>	Công ty con
Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ Thu Duc House	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An	Công ty con
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Công ty con (đến 29 tháng 12 năm 2022)
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	Công ty con (đến 1 tháng 10 năm 2022)
Công ty TNHH Sản xuất Thiên Ý	Công ty con trước đây
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con trước đây
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Phong Phước	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư trước đây
Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân	Công ty con (đến 31 tháng 3 năm 2022)
Công ty Cổ phần Thông Đức	Đầu tư khác trước đây
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty con trước đây
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc Tế	Công ty con trước đây
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết trước đây
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("FDC")	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phát triển Nhà Thành phố	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Bến Thành	Doanh nghiệp mà ông Đàm Mạnh Cường – Tổng giám đốc, từng là Thành viên Hội Đồng Quản Trị ("HDQT")
Công ty TNHH Xây dựng & Cơ điện Daewon	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư trước đây

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Ông Đàm Mạnh Cường	Tổng Giám đốc
Ông Lữ Minh Sơn	Chủ tịch trước đây
Ông Dương Ngọc Hải	Thành viên HĐQT
Ông Lê Chí Thủ Khoa	Phó Tổng Giám đốc trước đây
Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch trước đây
Bà Quan Diễm Trang	Trưởng ban kiểm soát ("BKS") trước đây
Ông Trần Quang Như	Phó Tổng Giám đốc trước đây
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Chủ tịch
Ông Thái Bằng Âu	Thành viên BKS trước đây
Ông Thái Duy Phương	Thành viên BKS trước đây
Ông Tạ Chí Cường	Thành viên HĐQT trước đây
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Phó Tổng Giám đốc trước đây
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Tổng Giám đốc trước đây
Ông Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc trước đây
Ông Lê Minh Tâm	Phó chủ tịch trước đây
Ông Nguyễn Hưng Long	Trưởng BKS trước đây
Bà Văn Thị Huệ	Thư ký hội đồng quản trị
Bà Bùi Thanh Trúc	Thư ký hội đồng quản trị trước đây
Ông Trần Sơn	Giám đốc DAB
Ông Nguyễn Văn Nhu	Giám đốc DAB trước đây
Ông Nguyễn Đình Chương	Giám đốc HTD
Ông Ngô Lê Quang Trung	Giám đốc HTD trước đây
Ông Nguyễn Văn Tuyển	Giám đốc LPA
Ông La Cẩm Nam	Tổng giám đốc LPA trước đây
Bà Võ Thị Thu	Giám đốc TDHS

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Công ty con	Góp vốn Mượn tiền Doanh thu được chia Nhận đặt cọc Doanh thu cho thuê Hoàn trả đặt cọc Phí môi giới Phí dịch vụ Thu hộ Chi hộ	20.000.000.000 17.200.000.000 4.193.673.036 3.000.000.000 1.842.454.544 1.221.492.489 94.644.634 56.800.000 7.880.000 7.880.000	- - - - - - - - - -
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Công ty con (đến 29 tháng 12 năm 2022)	Cổ tức	39.648.506.019	53.724.097.150
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	-	500.000.000
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Lãi cho vay Phí dịch vụ	332.876.712	379.166.667 80.000.000
Lộc Phúc An	Công ty con	Mượn tiền Đi vay Chi phí lãi vay Trả lãi vay Chi phí thuế	- - - - -	1.180.000.000 1.000.000.000 1.021.000.000 372.000.000 11.181.819
Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phúc Nhân	Công ty con (đến 31 tháng 3 Năm 2022)	Hoàn trả vốn góp	179.816.505	-

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Lê Chí Hiếu	Cựu Chủ tịch	Hoàn tiền mượn vốn Mượn tiền Lãi vay	- - -	10.000.000.000 8.000.000.000 1.456.870.496
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Cựu Tổng Giám đốc	Mượn tiền	-	8.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Công ty con	Tạm mượn vốn Hoàn trả mượn vốn Nhận đặt cọc Doanh thu cho thuê Thu hộ Chi hộ Thanh toán gốc vay Vay Lãi Vay	7.650.000.000 200.000.000 10.000.000 5.000.000 1.746.403 1.746.403 - - -	- - - - - - 7.500.000.000 2.000.000.000 656.054.795
Công ty TNHH Quốc tế Song Hỷ	Công ty con trước đây (đến ngày 15 tháng 4 2021)	Góp vốn Tiền phạt Chi phí dịch vụ Cho vay Chi hộ	- - - - -	52.200.000.000 2.749.683.685 2.682.420.528 1.200.000.000 974.681.818
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Đầu Tư Thừa Thiên Huế	Đầu tư khác	Cổ tức được chia	2.076.820.000	1.869.138.000
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con trước đây	Hoàn trả đặt cọc Cung cấp dịch vụ Chi hộ Lãi từ thanh lý tài sản cố định Lợi nhuận từ HTKD Phí dịch vụ	200.000.000 245.000.000 1.716.442 - - -	845.000.000 - 727.272.727 353.713.922 85.500.000

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty con trước đây	Phí dịch vụ Vay Mượn tiền Thanh toán gốc vay Lãi vay Mua hàng hóa Thanh toán lãi vay Thanh toán gốc vay Lợi nhuận từ HTKD	32.727.273 - - - - - - -	98.181.819 76.428.668.788 52.200.000.000 30.000.000.000 8.927.114.809 3.234.583.036 1.891.673.338 1.700.000.000 674.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phước	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư trước đây	Lợi nhuận được chia	622.500.000	600.000.000
Công ty TNHH Sản xuất Thiên Ý	Công ty con trước đây	Thu hồi cho vay Lãi cho vay	- -	24.557.440.000 1.214.962.323
Công ty Cổ phần Thông Đức	Đầu tư khác trước đây	Phí dịch vụ Thu hồi lãi vay	147.070.000 -	45.534.000 11.214.266.629
Công ty Cổ phần Ngoại Thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư khác	Hoàn trả đặt cọc Mua hàng Lãi từ thanh lý tài sản cố định Trả gốc vay Vay	30.000.000 20.000.000 6.000.000 - -	- - 500.000.000 160.000.000.000 100.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết trước đây	Hoàn trả mượn vốn Tạm mượn vốn Lãi vay Phí dịch vụ Cổ tức được chia	- - - - -	6.000.000.000 6.000.000.000 3.611.616.438 35.709.090 6.717.358.992

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong năm như sau:

Tên	Chức vụ	Thu nhập		VND
		Năm nay	Năm trước	
Ông Đàm Mạnh Cường	Tổng Giám đốc	1.285.149.547	36.590.909	
Bà Văn Thị Huệ	Thư ký HĐQT	286.801.818	-	
Ông Dương Ngọc Hải	Thành viên Hội Đồng Quản Trị ("HĐQT")	283.000.000	-	
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Chủ tịch	223.000.000	-	
Ông Lữ Minh Sơn	Cựu Chủ tịch	191.411.362	368.329.264	
Bà Quan Diễm Trang	Cựu Trưởng ban Ban Kiểm toán nội bộ	173.651.818	-	
	Cựu Trưởng ban Ban Kiểm soát ("BKS")	78.567.091	251.131.620	
Ông Lê Chí Thủ Khoa	Cựu Phó Tổng Giám đốc	88.047.727	231.877.625	
Ông Lê Chí Hiếu	Cựu Chủ tịch	78.041.000	552.756.835	
Ông Trần Quang Nhưường	Cựu Phó Tổng Giám đốc	70.655.000	394.042.399	
Ông Thái Bằng Âu	Cựu Thành viên BKS	32.000.000	48.000.000	
Ông Thái Duy Phương	Cựu Thành viên BKS	32.000.000	48.000.000	
Ông Tạ Chí Cường	Cựu Thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT")	30.000.000	-	
Ông Nguyễn Văn Tuyền	Ban Kiểm toán nội bộ	23.200.000	-	
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Cựu Tổng Giám đốc	-	455.717.047	
Ông Nguyễn Hưng Long	Cựu Trưởng ban BKS	-	270.177.900	
Ông Lê Dư Đăng Khoa	Cựu Phó Tổng Giám đốc	-	131.709.371	
TỔNG CỘNG		2.875.525.363	2.788.332.970	

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khách hàng				
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty con trước đây	Chuyển nhượng bất động sản đầu tư	16.650.000.000	16.650.000.000
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Dệt may Việt Nam	Bên liên quan của doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Doanh thu cho thuê Hợp tác kinh doanh	-	233.360.040
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Công ty con	Chuyển nhượng vốn	10.750.000.000	10.750.000.000
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Doanh thu cho thuê	402.454.544	-
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức	Công ty con trước đây	Dịch vụ môi giới dự án Phước Long Spring Town	-	292.119.966
Lộc Phúc An	Công ty con	Doanh thu cho thuê	-	24.750.000
TỔNG CỘNG		Doanh thu cho thuê	27.802.454.544	28.695.370.006
Phải thu ngắn hạn khác				
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	7.760.741.705	20.896.200.569
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Công ty con	Lợi nhuận được chia	-	9.687.554.471
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con trước đây	Phải thu từ lãi tiền vay	-	1.901.388.891
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An	Công ty con	Hợp tác kinh doanh	4.193.673.036	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	Công ty con	Cho mượn vốn Dịch vụ khác	3.000.000.000	3.000.000.000
		Chi hộ	12.500.000	-
TỔNG CỘNG		Chi hộ	14.966.914.741	5.599.982
			14.966.914.741	35.492.069.125

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. 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)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu dài hạn khác</i>				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Góp vốn và doanh thu phải thu từ đầu tư dự án Phước Long Spring Town	-	41.396.934.199
<i>Người mua trả tiền trước</i>				
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Công ty con	Ứng trước tiền thuê	500.000	-
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Cho vay	-	5.000.000.000
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
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
<i>Trả trước người bán ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ Phần Thông Đức	Đầu tư khác trước đây	Phí dịch vụ	-	45.534.000

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. 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
Phải trả ngắn hạn khác					
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Công ty con	Mượn tiền	18.572.937.123	-	-
Lê Chí Hiếu	Cựu Chủ tịch	Mượn tiền	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000
Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Cựu Tổng Giám đốc	Mượn tiền	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An	Công ty con	Lãi vay	1.886.800.000	1.886.800.000	1.886.800.000
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Công ty con	Tạm mượn vốn Lãi vay Nhận đặt cọc	7.998.747.500 687.616.438 10.000.000	548.747.500 687.616.438	548.747.500 687.616.438
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Công ty con	Lãi hợp tác kinh doanh	-	4.629.205.480	4.629.205.480
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức	Công ty con	Khác	-	5.390.107	5.390.107
TỔNG CỘNG			45.156.101.061	23.757.759.525	23.757.759.525
Vay ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An	Công ty con	Vay	9.200.000.000	9.200.000.000	9.200.000.000
Phải trả dài hạn khác					
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Công ty con	Nhận đặt cọc	3.000.000.000	-	-
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Cựu Tổng Giám đốc	Góp vốn đầu tư	75.075.000	75.075.000	75.075.000
TỔNG CỘNG			3.075.075.000	75.075.000	75.075.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

29.1 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 31 tháng 12 năm 2022, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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	78.882.698.461	83.238.268.840
TỔNG CỘNG	<u>93.401.266.391</u>	<u>97.756.836.770</u>

Công ty là bên cho thuê

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	8.953.330.351	13.209.875.203
Từ 1 năm đến 5 năm	10.325.158.880	16.051.829.887
Trên 5 năm	21.410.196.274	17.666.113.630
TỔNG CỘNG	<u>40.688.685.505</u>	<u>46.927.818.720</u>

30. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản giữ hộ	<u>22.737.627.000</u>	<u>22.737.627.000</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Các Quyết định của Cơ quan Thuế

Vào ngày 7 tháng 4 năm 2022, Cục Hải quan TP.HCM đã ban hành Quyết định số 825/QĐ-ĐT về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp dừng thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất, nhập khẩu do người nộp thuế có tiền thuế nợ quá 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp theo quy định, với số tiền bị cưỡng chế là 121.395.782.942 VND.

Vào ngày 22 tháng 4 năm 2022, Cục trưởng Cục thuế HCM đã ban hành Quyết định số 953/QĐ-CT-CC về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngưng sử dụng hóa đơn do người nộp thuế có tiền thuế nợ quá 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp theo quy định, với số tiền bị cưỡng chế là 124.873.394.121 VND.

Vào ngày 7 tháng 6 năm 2022, 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 liên quan đến số tiền chậm nộp là 128.272.985.326 VND.

Vào ngày 24 tháng 6 năm 2022, Cục trưởng Cục thuế HCM đã ban hành Quyết định số 1568/QĐ-CT-CC về việc sửa đổi bổ sung Quyết định số 953/QĐ-CT-CC về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế số tiền bị cưỡng chế là 79.876.608.325 VND.

Vào ngày 6 tháng 9 năm 2022, Cục trưởng Cục thuế HCM đã ban hành Quyết định số 2374/QĐ-CT-CC đến số 2831/QĐ-CT-CC về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty tại ngân hàng với số tiền bị cưỡng chế là 74.441.662.382 VND.

Vào ngày 4 tháng 10 năm 2022, Tòa án nhân dân HCM đã ban hành Quyết định số 1839/2022/QĐST-HC và số 1848/2022/QĐST-HC về việc đình chỉ giải quyết vụ án khiếu kiện các Quyết định hành chính số 5438/QĐ-CT, số 5439/QĐ-CT và số 66/QĐ-CT của Cục trưởng Cục thuế TP. Hồ Chí Minh.

Vào ngày 7 tháng 2 năm 2023, Công ty đã nhận được Thông báo số 572/CV-CSKT-P10 của Cơ quan cảnh sát điều tra – Bộ Công An về việc kết thúc điều tra vụ án hình sự liên quan đến việc hoàn thuế GTGT của Công ty, theo đó các bị can bị đề nghị truy tố các tội danh theo quy định của pháp luật.

Vào ngày 16 tháng 3 năm 2023, Công ty đã nhận được các Quyết định của Cục thuế HCM từ số 275/QĐ-CC-CT đến 286/QĐ-CC-CT về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của công ty với số tiền 90.891.127.061 VND.

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã nộp đơn rút đơn khởi kiện Cục trưởng Cục thuế TP. Hồ Chí Minh và Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 1839/QĐST-CT-CC và 1848/QĐST-CT-CCs vào ngày 4 tháng 10 năm 2022 theo quy định. Công ty tiếp tục theo dõi kết quả sau cùng của vụ án hình sự liên quan việc hoàn thuế GTGT của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Nguyễn Thị Minh Triều
Người lập



Nguyễn Thị Hà
Kế toán trưởng



Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023