



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

82-84 Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp HCM

Mã số Doanh nghiệp: 0302346036

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

---

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2021  
và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021*

*TP.HCM, ngày 26 tháng 01 năm 2021*

CÔNG TY

## MUC LUC

	<i>Trang</i>
1 Thông tin chung .....	1 - 2
2 Báo cáo Ban Tổng Giám đốc .....	3
3 Bảng cân đối kế toán hợp nhất.....	4 - 7
4 Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.....	8
5 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.....	9 - 10
6 Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.....	11 - 45

# 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 (“GCNDKKD”) số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNDKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNDKDN”) điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNDKDN gần nhất của Công ty là lần thứ 24 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

Trụ sở chính đăng ký của Công ty tọa lạc tại số 82-84 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Chí Hiếu	- Chủ tịch
Ông Dương Ngọc Hải	- Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 22 tháng 12 năm 2021)
Ông Lê Minh Tâm	- Phó Chủ tịch (từ nhiệm ngày 23 tháng 03 năm 2021)
Ông Đàm Mạnh Cường	- Thành viên (bổ nhiệm ngày 22 tháng 12 năm 2021)
Ông Tạ Chí Cường	- Thành viên (bổ nhiệm ngày 22 tháng 12 năm 2021)
Ông Lữ Minh Sơn	- Thành viên (bổ nhiệm ngày 22 tháng 12 năm 2021)
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	- Thành viên (từ nhiệm ngày 20 tháng 09 năm 2021)
Ông Đinh Thành Lê	- Thành viên (từ nhiệm ngày 20 tháng 10 năm 2021)
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	- Thành viên (từ nhiệm ngày 23 tháng 11 năm 2021)

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Quan Diễm Trang	- Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 22 tháng 12 năm 2021)
Ông Nguyễn Hưng Long	- Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 22 tháng 12 năm 2021)
Ông Thái Bằng Âu	- Thành viên
Ông Thái Duy Phương	- Thành viên

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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đàm Mạnh Cường	- Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2021)
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	- Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2021)
Ông Trần Quang Nhường	- Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Dư Đăng Khoa	- Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 08 tháng 4 năm 2021)
Ông Lê Chí Thủ Khoa	- Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 11 năm 2021)
Ông Lữ Minh Sơn	- Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2021)
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	- Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2021)

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

- Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 cho đến ngày 29 tháng 11 năm 2021 là Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng.
- Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 30 tháng 11 năm 2021 cho đến ngày lập báo cáo này là Ông Đàm Mạnh Cường.



# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") trân trọng trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2021 và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

## **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2021 và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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


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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2021 kèm theo.

## **CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 03 đến trang 45. Báo cáo tài chính hợp nhất này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán Quý 4 năm 2021 và năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 

**Đàm Mạnh Cường**  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 01 năm 2022

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

B01a-DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

<i>Mã số</i>	<i>TÀI SẢN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>100</b>	<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>		<b>831.936.522.336</b>	<b>2.912.444.798.817</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>29.641.772.960</b>	<b>231.104.692.069</b>
111	1. Tiền		16.298.500.227	209.025.247.873
112	2. Các khoản tương đương tiền		13.343.272.733	22.079.444.196
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>113.536.438.200</b>	<b>6.944.223.800</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	34.543.720.507	34.543.720.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.2	(24.557.282.307)	(30.099.496.707)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.3	103.550.000.000	2.500.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu</b>		<b>238.729.406.666</b>	<b>1.493.430.436.544</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	178.173.652.194	454.689.103.572
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	25.292.133.648	222.990.491.375
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7.3	9.600.000.000	169.600.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7.4	467.042.614.298	969.653.256.933
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 7.2 & 7.4	(441.378.993.474)	(323.502.415.336)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>444.649.926.244</b>	<b>1.028.747.949.497</b>
141	1. Hàng tồn kho	8	610.420.251.137	1.028.747.949.497
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(165.770.324.893)	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>5.378.978.266</b>	<b>152.217.496.907</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	351.377.770	1.114.734.793
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	4.628.966.872	83.016.440.942
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	398.633.624	68.086.321.172



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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

<i>Mã số</i>	<i>TÀI SẢN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>746.745.486.968</b>	<b>2.658.114.581.925</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>409.753.349.190</b>	<b>800.510.137.233</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		-	23.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	7.4	414.221.717.094	804.955.505.137
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(4.468.367.904)	(4.468.367.904)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>3.753.458.570</b>	<b>449.146.429.285</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	2.030.688.230	335.265.436.186
222	- Nguyên giá		14.016.394.025	558.184.731.005
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(11.985.705.795)	(222.919.294.819)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	1.722.770.340	113.880.993.099
228	- Nguyên giá		3.783.222.616	120.970.872.232
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.060.452.276)	(7.089.879.133)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	11	<b>141.613.314.755</b>	<b>148.901.850.462</b>
231	- Nguyên giá		168.007.735.104	183.992.332.766
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(26.394.420.349)	(35.090.482.304)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		-	<b>927.667.827.354</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12	-	924.769.086.589
242	2. Chi phí XDCB dở dang		-	2.898.740.765
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	13	<b>178.300.843.343</b>	<b>303.005.966.250</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		136.320.986.743	264.390.271.932
253	2. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		41.979.856.600	44.429.856.600
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	(5.814.162.282)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>13.324.521.110</b>	<b>28.882.371.341</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	10.609.218.312	20.100.456.464
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		2.517.717.546	2.817.668.718
269	3. Lợi thế thương mại	15	197.585.252	5.964.246.159
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.578.682.009.304</b>	<b>5.570.559.380.742</b>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

<i>Mã số</i>	<i>TÀI SẢN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>300</b>	<b>C. Nợ phải trả</b>		<b>844.049.626.549</b>	<b>3.333.360.583.191</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>682.362.211.399</b>	<b>2.539.462.189.092</b>
311	1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	16	175.073.509.548	265.700.067.853
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	215.157.774.213	446.238.955.766
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	40.825.739.047	49.123.677.621
314	4. Phải trả người lao động		426.385.500	3.862.091.643
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	43.937.189.211	98.451.525.670
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.210.000.000	1.871.833.335
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	186.702.150.879	1.122.600.256.694
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		-	460.121.619.436
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	68.873.752.643
322	10. Quỹ khen thưởng và phúc lợi		19.029.463.001	22.618.408.431
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>161.687.415.150</b>	<b>793.898.394.099</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn		-	6.002.189.569
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		4.172.788.104	-
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	61.988.536.921	51.489.518.928
338	4. Vay dài hạn		-	570.296.476.754
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		2.856.026.646	162.751.761.630
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		92.670.063.479	3.358.447.218



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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>400</b>	<b>D. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>734.632.382.755</b>	<b>2.237.198.797.551</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>544.414.950.288</b>	<b>1.386.501.570.054</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		-	123.549.884.963
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		8.771.388.868	279.412.686.290
421	4. Lỗ lũy kế		(590.884.108.580)	(142.988.671.199)
421a	- (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(14.669.873.158)	220.437.155.102
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(576.214.235.422)	(363.425.826.301)
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		190.217.432.467	850.697.227.497
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.578.682.009.304</b>	<b>5.570.559.380.742</b>

Lập ngày 26 tháng 01 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

*Muu*

*Nem*



Nguyễn Thị Minh Triều

Lê Thị Ngọc Cẩm

Đàm Mạnh Cường

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

cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2021 và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Quý 4/2021	Quý 4/2020	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	23.218.328.596	778.968.549.894	487.218.706.223	1.961.050.045.112
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	191.417.027.639	598.369.560.150	553.639.603.176	1.751.292.143.643
20	<b>3. (Lỗ) / Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>(168.198.699.043)</b>	<b>180.598.989.744</b>	<b>(66.420.896.953)</b>	<b>209.757.901.469</b>
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	(145.160.718.849)	(54.271.827.839)	161.699.427.735	67.204.300.861
22	5. Chi phí tài chính	24	46.904.561.933	30.098.617.704	75.544.168.576	101.967.579.978
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		2.853.254.765	28.058.317.264	44.303.996.570	91.048.953.141
24	6. Phần lãi trong công ty liên kết		(3.547.158.350)	6.091.959.701		13.131.053.215
25	7. Chi phí bán hàng		4.228.121.650	26.053.199.207	18.780.369.082	55.978.483.757
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	146.093.849.838	17.161.835.660	193.772.575.273	402.986.338.421
30	<b>9. (Lỗ) / Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(514.133.109.663)</b>	<b>59.105.469.035</b>	<b>(192.818.582.149)</b>	<b>(270.839.146.611)</b>
31	10. Thu nhập khác	26	6.518.365.366	(439.457.820)	50.193.618.687	2.574.312.272
32	11. Chi phí khác	27	269.839.774.687	491.420.714	355.293.891.981	13.491.931.827
40	12. (Lỗ) khác		(263.321.409.321)	(930.878.534)	(305.100.273.294)	(10.917.619.555)
50	<b>13. Tổng (lỗ) / lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>(777.454.518.984)</b>	<b>58.174.590.501</b>	<b>(497.918.855.443)</b>	<b>(281.756.766.166)</b>
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	(3.223.016.051)	31.261.790.720	26.465.044.919	25.857.236.714
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	(2.071.611.368)	272.261.622	(2.226.608.641)
60	<b>16. (Lỗ) / Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>		<b>(774.231.502.933)</b>	<b>25.600.439.371</b>	<b>(524.656.161.984)</b>	<b>(309.840.611.521)</b>
61	<b>17. (Lỗ) của Công ty mẹ</b>		<b>(781.733.033.885)</b>	<b>(27.111.056.645)</b>	<b>(576.214.235.422)</b>	<b>(363.425.826.301)</b>
62	18. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		7.501.530.952	52.711.496.016	51.558.073.438	53.585.214.780
70	19. (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu		(6.939)	(241)	(5.115)	(3.226)
71	20. (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu		(6.939)	(241)	(5.115)	(3.226)

Người lập biểu

*Muu*

Nguyễn Thị Minh Triều

Kế toán trưởng

*Nm*

Lê Thị Ngọc Cẩm



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

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

<i>Mã số</i>	<i>Chi tiêu</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
01	1. Tổng (lỗ) kế toán trước thuế		(497.918.855.443)	(8.158.880.660)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	9, 11	5.821.092.880	22.093.506.649
03	- Trích lập dự phòng		350.817.576.128	1.879.725.402
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	221.033.479
05	- Lãi từ hoạt động đầu tư		(113.109.732.013)	(93.219.731.003)
06	- Chi phí lãi vay	26	44.303.996.570	62.991.222.420
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	
08	<b>3. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(210.085.921.878)</b>	<b>(14.193.123.713)</b>
09	- Giảm, (tăng) các khoản phải thu		595.227.607.853	103.395.125.364
10	- Giảm hàng tồn kho		155.892.252.135	(107.252.552.820)
11	- Tăng các khoản phải trả		(546.260.986.972)	(110.008.661.341)
12	- Giảm chi phí trả trước		9.652.934.128	13.524.070.069
13	- Giảm chứng khoán kinh doanh		-	8.593.500.000
14	- Tiền lãi vay đã trả		(51.677.169.975)	(69.453.225.370)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(55.489.449.244)	(8.522.953.000)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		35.081.707	301.150.477.980
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.425.403.441)	(344.545.323.901)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(104.131.055.687)</b>	<b>(227.312.666.732)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	Chi tiêu	Năm nay	Năm trước
	<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>		
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ	-	(2.084.237.273)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	107.460.458.183	(208.919.454.546)
23	3. Tiền chi cho vay	(21.016.311.815)	(53.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay	94.400.000.000,00	173.000.000.000
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	761.652.433.289	81.231.089.720
27	6. Lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	8.057.162.885	122.762.060.870
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>950.553.742.542</b>	<b>112.989.458.771</b>
	<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>		
33	1. Tiền thu từ đi vay	227.163.290.309	1.024.828.077.083
34	2. Chi trả nợ gốc vay	(1.223.431.626.460)	(960.119.638.379)
35	3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	-	(9.269.933.193)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(51.617.269.813)	-
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>	<b>(1.047.885.605.964)</b>	<b>55.438.505.511</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>(201.462.919.109)</b>	<b>(58.884.702.450)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền đầu kỳ</b>	<b>231.104.692.069</b>	<b>90.860.840.137</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-
<b>70</b>	<b>Tiền cuối kỳ</b>	<b>29.641.772.960</b>	<b>31.976.137.687</b>

Người lập biểu

*Mieu*

Nguyễn Thị Minh Triều

Kế toán trưởng

*Nam*

Lê Thị Ngọc Cẩm

Lập ngày 26 tháng 01 năm 2021

Trưởng Giám đốc



Đàm Mạnh Cường



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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 của Công ty là lần thứ 24 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

Trụ sở chính đăng ký của Công ty 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 và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 92 người (31 tháng 12 năm 2020: 693).

***Cơ cấu tổ chức***

Công ty gồm 5 công ty con trực tiếp. Báo cáo tài chính của các công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn:

***Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình ("DAB")***

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của DAB.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của LPA.

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

### *Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)*

#### *Công ty Cổ phần Lộc Phú Nhân ("LPN")*

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn sở hữu 98% vốn chủ sở hữu của LPN.

#### *Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức ("HTD")*

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn sở hữu 75% vốn chủ sở hữu của HTD.

#### *Công ty TNHH Bách Phú Thịnh ("BPT")*

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn sở hữu 51% vốn chủ sở hữu của BPT.

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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



## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

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

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

### **2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

### **2.3 Kỳ kế toán năm**

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

### **2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2 năm 2021 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VND.

### **2.5 Cơ sở hợp nhất**

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

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

### **2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)**

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán Quý 2 năm 2021 giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu các công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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

#### **3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

#### **3.2 Các khoản phải thu**

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

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

#### **3.3 Hàng tồn kho**

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

Giá thành bao gồm:

- Chi phí để có quyền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho các nhà thầu; và
- Chi phí đi vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng chung và các chi phí khác có liên quan.

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

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

#### **3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.



**3.4 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)**

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa và vật kiến trúc: 25 - 50 năm

Phương tiện vận tải: 05 - 10 năm

Thiết bị dụng cụ quản lý: 03 - 05 năm

Phần mềm máy tính: 03 - 06 năm

Quyền sử dụng đất vô thời hạn thì không được trích hao mòn.

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

- Nhà cửa và kiến trúc: 25 năm.

- Quyền sử dụng đất: 25 năm.

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng.

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

### **3.9 Thuê tài sản**

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

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

#### *Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

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

#### *Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

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

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



### **3.10 Chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như nội dung của đoạn tiếp theo.

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

### **3.11 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

### **3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo.

Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

### **3.13 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh**

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh.

Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không.

Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

### **3.13 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)**

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ, công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại các công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng kỳ thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

### **3.14 Các khoản đầu tư**

#### *Đầu tư vào các Tập đoàn con*

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

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

#### *Đầu tư vào các Tập đoàn liên kết*

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

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

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

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

#### *Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn*

Dự phòng cho giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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



### **3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

### **3.16 Các khoản dự phòng**

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

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

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

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

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### **3.18 Phân chia lợi nhuận**

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

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

#### *Quỹ đầu tư phát triển*

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

#### *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

### **3.19 Ghi nhận doanh thu**

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

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

#### *Doanh thu bán bất động sản*

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

#### *Doanh thu bán hàng*

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

#### *Doanh thu cho thuê*

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

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

#### *Tiền lãi*

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

#### *Cổ tức*

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



### **3.20 Thuế**

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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



### **3.20 Thuế (tiếp theo)**

#### ***Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)***

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

### **3.21 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu**

Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận (lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận (lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

### **3.22 Thông tin theo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

### **3.23 Các bên liên quan**

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

#### **4. GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN GÓP**

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

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

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

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

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

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

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

Vào ngày 16 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phiếu tại FDC theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 31/2021/NQ-HDQT. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này FDC trở thành công ty liên kết của Công ty.

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

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

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

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

**5. TIỀN**

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Tiền mặt	705.465.024	2.073.492.107
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.593.035.203	206.951.755.766
Các khoản tương đương tiền	13.343.272.733	22.079.444.196
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>29.641.772.960</u></b>	<b><u>231.104.692.069</u></b>

**6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**6.1 Chứng khoán kinh doanh**

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Cổ phiếu niêm yết	34.543.720.507	34.543.720.507
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>34.543.720.507</u></b>	<b><u>34.543.720.507</u></b>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(24.557.282.307)	(30.099.496.707)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>9.986.438.200</u></b>	<b><u>4.444.223.800</u></b>



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
<b>Cổ phiếu niêm yết</b>				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.400.000	24.278.390.555	2.400.000	24.278.390.555
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	10.227.309.952	156.942	10.227.309.952
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín	5.964	38.020.000	8.273	38.020.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>34.543.720.507</b>		<b>34.543.720.507</b>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(24.557.282.307)		(30.099.496.707)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		<b>9.986.438.200</b>		<b>4.444.223.800</b>

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

Chi tiết dự phòng giảm giá cổ phiếu niêm yết tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

Tên Công ty	Số lượng cổ phiếu	Giá trị thị trường (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	Dự phòng giảm giá (VND)
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.400.000	6.480.000.000	24.278.390.555	(17.798.390.555)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	3.468.418.200	10.227.309.952	(6.758.891.752)
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>(24.557.282.307)</b>

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**6.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tiền gửi (*)	103.550.000.000	2.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>103.550.000.000</b>	<b>2.500.000.000</b>

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

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU**

**7.1 Phải thu của khách hàng**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Dương Trần	-	29.312.048.953
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương Ông Trần Quang Sáng	19.070.119.116	19.070.119.116
Cty CP QL & KD Chợ Nông Sản Thủ Đức	-	5.504.000.000
Cty TNHH TM Quốc tế Dệt May Việt Nam	16.650.000.000	16.650.000.000
Công ty CP Địa ốc Thăng Lợi	10.750.000.000	11.250.000.000
	9.289.670.131	9.289.670.131
Phải thu khách hàng mua căn hộ, khách hàng khác	122.413.862.947	363.613.265.372
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>178.173.652.194</b>	<b>454.689.103.572</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(48.824.142.858)	(65.394.388.724)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>129.349.509.336</b>	<b>389.294.714.848</b>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
BQL Dự án Quận Cái Răng, Cần Thơ	-	1.030.888.793
Mekong Energy Service	-	1.009.180.000
Công ty CP Xây dựng Phước Thành	600.000.000	-
Khác	24.692.133.648	220.950.422.582
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.292.133.648</b>	<b>222.990.491.375</b>
Dự phòng khó đòi	-	(210.209.180.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>25.292.133.648</b>	<b>12.781.311.375</b>

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)**

**7.3. Phải thu về cho vay**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh		
Chợ Nông sản Thủ Đức (*)	-	81.600.000.000
Công ty Cổ phần Cảnh Viên	-	78.400.000.000
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty TNHH Xây Dựng & Cơ Điện Daewon	4.600.000.000	4.600.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.600.000.000</b>	<b>169.600.000.000</b>

(\*): Đây là các khoản cho vay có kỳ hạn từ 5 đến 12 tháng với lãi suất 9,5%/năm.  
Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

**7.4. Phải thu khác**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu Cục thuế Tp HCM theo các QĐ	-	396.350.863.293
Phải thu đối với các khoản tạm nộp cho cơ quan chức năng Nhà nước	365.547.441.471	-
Phải thu về cho mượn vốn	18.194.447.558	36.686.086.058
Phải thu về lãi tiền cho vay	11.827.539.746	48.147.184.874
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	10.270.561.452	50.351.087.183
Tạm ứng phục vụ công tác đầu tư và hoạt động kinh doanh	158.000.000	75.602.082.243
Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	20.896.200.569	324.897.872.311
Phải thu khác	40.148.423.502	37.618.080.971
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>467.042.614.298</b>	<b>969.653.256.933</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(392.554.850.616)	(47.898.846.612)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>74.487.763.682</b>	<b>921.754.410.321</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	398.261.896.961	785.830.423.403
Ký quỹ	1.080.000.000	11.712.630.036
Phải thu khác	14.879.820.133	7.412.451.698
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>414.221.717.094</b>	<b>804.955.505.137</b>
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(4.468.367.904)	(4.468.367.904)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>409.753.349.190</b>	<b>800.487.137.233</b>



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7.4 Phải thu khác (tiếp theo)**

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

<i>Bên hợp tác kinh doanh</i>	<i>Nội dung hợp tác</i>	<i>Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/ sản phẩm</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<i>VND</i>				
<b>Ngắn hạn</b>			<b>20.896.200.569</b>	<b>324.897.872.311</b>
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Đầu tư Dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt	Theo thỏa thuận	20.896.200.569	20.896.200.569
Công ty TNHH Thương mại Epcó	Hợp tác kinh doanh nông sản	66,70%	-	859.811.645
Nhóm đối tác chiến lược	Hợp đồng Hợp tác đầu tư	Theo thỏa thuận	-	299.491.860.097
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Nhà Quận 2	Hợp đồng Hợp tác đầu tư	Theo thỏa thuận	-	3.650.000.000
<b>Dài hạn</b>			<b>398.261.896.961</b>	<b>785.830.423.403</b>
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Dự án Tesco Bình Dương	Theo thỏa thuận	-	425.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tạp phẩm Sài Gòn	Dự án nhà ở TDH Tocontap	70%	143.182.207.075	143.182.207.075
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	Dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại Tỉnh Long An	65%	126.143.024.175	126.143.024.175
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Khu nhà ở và TTTM Phước Long B, Q.9	74,40%	41.396.934.199	41.396.934.199
	Hợp đồng Hợp tác đầu tư	Theo thỏa thuận	-	1.150.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 - 221, Xô Viết Nghệ Tĩnh, Quận Bình Thạnh	45%	17.476.135.112	18.225.161.554
Khác			70.063.596.400	30.733.096.400
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>419.158.097.530</b>	<b>1.110.728.295.714</b>

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	610.392.706.488	1.016.258.471.849
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	27.544.649	4.754.191.238
Công cụ dụng cụ tồn kho	-	4.431.402.509
Thành phẩm	-	3.206.998.358
Hàng hóa	-	96.885.543
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>610.420.251.137</u></b>	<b><u>1.028.747.949.497</u></b>

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

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản</b>		
Dự án khu phức hợp Centum Wealth, TP.HCM	175.708.521.938	393.954.683.954
Dự án Aster Garden Towers, Bình Dương	-	245.609.058.534
Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội, Long An	165.770.324.893	165.770.324.893
Dự án Golden Hill, Phú Mỹ, Bà Rịa – Vũng Tàu	158.912.643.294	79.644.380.999
Trung Tâm Thương mại Phước Long, TP. HCM	40.300.149.298	39.551.834.753
Chung cư TDH Trường Thọ, TP.HCM	29.712.459.814	33.778.147.887
Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ khu 3 lô 14A	-	17.200.934.710
Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, TP.HCM	21.923.568.506	11.221.968.506
Chung cư TDH Phước Bình, TP.HCM	10.336.774.397	10.336.774.397
Khác	1.410.654.244	4.614.192.511
<b>Cộng</b>	<b><u>604.075.096.384</u></b>	<b><u>1.001.682.301.144</u></b>
Chi phí dở dang của các công trình xây lắp	6.345.154.753	14.576.170.705
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>610.420.251.137</u></b>	<b><u>1.016.258.471.849</u></b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(165.770.324.893)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>444.649.926.244</u></b>	<b><u>1.016.258.471.849</u></b>

Một số quyền sử dụng đất của các dự án trên đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngân hàng

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	296.078.516.069	235.741.386.752	23.556.058.696	1.999.424.034	809.345.454	558.184.731.005
Thanh lý	(6.737.888.099)	-	(17.019.647.872)	(368.917.698)	(72.400.000)	(24.198.853.669)
Thanh lý công ty con	(286.669.505.810)	(230.735.296.937)	(872.740.660)	(1.181.939.904)	(510.000.000)	(519.969.483.311)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	2.671.122.160	5.006.089.815	5.663.670.164	448.566.432	226.945.454	14.016.394.025
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(79.387.428.373)	(126.813.309.667)	(14.198.474.373)	(1.775.941.500)	(744.140.906)	(222.919.294.819)
Hao mòn trong kỳ	(4.410.355.500)	(9.959.312.992)	(1.265.262.393)	(81.967.939)	(41.181.816)	(15.758.080.640)
Thanh lý trong kỳ	2.350.724.055	-	10.976.531.918	368.917.698	72.400.000	13.768.573.671
Giảm do thanh lý công ty con	79.175.483.524	131.722.237.477	428.424.408	1.065.950.584	531.000.000	212.923.095.993
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(2.271.576.294)	(5.050.385.182)	(4.058.780.440)	(423.041.157)	(181.922.722)	(11.985.705.795)
<b>Giá trị còn lại</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	216.691.087.696	108.928.077.085	9.357.584.323	223.482.534	65.204.548	335.265.436.186
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	399.545.866	(44.295.367)	1.604.889.724	25.525.275	45.022.732	2.030.688.230

Một phần tài sản cố định hữu hình của Công ty đã được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại.



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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	2.644.951.648	118.325.920.584	120.970.872.232
Thanh lý/ Giảm khác	(1.388.708.613)	(115.798.941.003)	(117.187.649.616)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.256.243.035	2.526.979.581	3.783.222.616
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		2.526.979.581	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(2.485.993.335)	(4.603.885.798)	(7.089.879.133)
Trích khấu hao trong kỳ	(48.958.332)	(614.750.507)	(663.708.839)
Thanh lý	1.343.708.634	4.349.427.062	5.693.135.696
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(1.191.243.033)	(869.209.243)	(2.060.452.276)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	158.958.313	113.722.034.786	113.880.993.099
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	65.000.002	8.178.254.378	1.722.770.340

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	146.037.787.311	37.954.545.455	183.992.332.766
Tăng trong kỳ			-
Giảm trong kỳ	(357.474.205)		(357.474.205)
Thanh lý công ty con	(15.627.123.457)		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	130.053.189.649	37.954.545.455	168.007.735.104
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(33.066.239.874)	(2.024.242.430)	(35.090.482.304)
Hao mòn trong năm	(2.758.047.271)	(1.518.181.817)	(4.276.229.088)
Thanh lý công ty con	12.972.291.043		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(22.851.996.102)	(3.542.424.247)	(26.394.420.349)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	112.971.547.437	35.930.303.025	148.901.850.462
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	107.201.193.547	34.412.121.208	141.613.314.755

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

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

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 2020</i>
Dự án khu dân cư Cần Giờ (*)	-	820.470.461.837
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông (**)	-	104.298.624.752
Các dự án khác	_____	_____
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>924.769.086.589</b>

(\*): Đây là dự án xây dựng khu dân cư 31,8 ha tại Huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh do Tập đoàn làm chủ đầu tư. Vào ngày 28 tháng 2 năm 2002, Tập đoàn đã hợp tác với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn để thực hiện dự án này với tỉ lệ góp vốn của mỗi bên là 50% nhưng không thành lập pháp nhân mới.

(\*\*): Đây là dự án xây dựng khu dân cư trên 136,9 ha tại Bình Trưng Đông, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh do Công ty Xây dựng và Kinh Doanh Nhà Phú Nhuận (“NPN”) làm chủ đầu tư cùng với 14 đơn vị khác tham gia, trong đó có Tập đoàn. Tập đoàn sẽ đóng góp kinh phí để đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính khu dân cư Bình Trưng Đông và sẽ được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật nội bộ của dự án thành phần và khai thác diện tích đất tương đương 5 ha. Chi phí của dự án này bao gồm chủ yếu là tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, và chi phí lãi vay.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 13.2)	136.320.986.743	264.390.271.932
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 13.1)	41.979.856.600	44.429.856.600
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>178.300.843.343</b>	<b>308.820.128.532</b>
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	(5.814.162.282)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>178.300.843.343</b>	<b>303.005.966.250</b>

**13.1 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	32.279.856.600	32.279.856.600
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	4.500.000.000	4.500.000.000
Công ty CP BĐS Phát triển Nhà TP.HCM	3.200.000.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Ngôi nhà Huế	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	-	2.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.979.856.600</b>	<b>43.979.856.600</b>
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	-	(2.450.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>41.979.856.600</b>	<b>41.529.856.600</b>



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**13.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
			Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Bất động sản	Đã chuyển nhượng	-	40,00	151.093.148.517	40,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị	Khoáng sản	Đã chuyển nhượng	-	20,68	105.109.162.282	20,68
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Tài chính - Chứng khoán	Đã chuyển nhượng	-	22,49	7.894.173.733	22,49
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú (*)	Bất động sản	Đang hoạt động	293.787.400	20,00	293.787.400	20,00
Công ty Cp Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Tp HCM	Bất động sản	Đang hoạt động	136.027.199.343	13,90	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>136.320.986.743</b>		<b>264.390.271.932</b>	
Dự phòng các khoản đầu tư vào các công ty liên kết			-		(3.364.162.282)	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>			<b>136.320.986.743</b>		<b>261.026.109.650</b>	

(\*): Khoản đầu tư vào các công ty liên kết này được hợp nhất theo phương pháp giá gốc do có ảnh hưởng không đáng kể đến báo cáo tài chính hợp nhất năm tài chính 2021 của Tập đoàn.

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng, môi giới	-	304.707.087
Khác	351.377.770	810.027.706
	<b>351.377.770</b>	<b>1.114.734.793</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	-	11.941.304.122
Tiền thuê đất	3.830.147.500	3.953.368.500
Chi phí sửa chữa lớn	57.651.683	2.296.425.934
Công cụ, dụng cụ	45.584.155	1.441.747.064
Khác	6.675.834.974	467.610.844
	<b>10.609.218.312</b>	<b>20.100.456.464</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.960.596.082</b>	<b>21.215.191.257</b>

**15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND
<b>Nguyên giá</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	9.584.736.545
Thanh lý công ty con	(7.685.630.514)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>1.899.106.031</u>
<b>Giá trị phân bổ lũy kế</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(3.620.490.386)
Phân bổ trong kỳ	(418.316.982)
Thanh lý công ty con	2.337.286.588
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>(1.701.520.780)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>5.964.246.159</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>197.585.252</u>

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Công ty TNHH Xây dựng & Cơ điện Daewon	-	33.816.521.211
Starlinger & Co. Gesellschaft M.B.H Co., Ltd	-	14.113.027.967
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	-	17.475.103.128
Phải trả các bên khác	37.213.933.298	62.435.839.297
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>175.073.509.548</b>	<b>265.700.067.853</b>

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà	8.003.606.917	282.438.016.195
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án	199.397.377.796	-
Các bên khác	7.756.789.500	163.800.939.571
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>215.157.774.213</u></b>	<b><u>446.238.955.766</u></b>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Phải thu</b>		
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	4.628.966.872	83.016.440.942
Thuế giá trị gia tăng phải thu	24.300.000	64.890.810.570
Thuế thu nhập doanh nghiệp	372.537.368	2.946.432.363
Thuế thu nhập cá nhân	-	-
Các khoản thuế khác	1.796.256	249.078.239
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.027.600.496</u></b>	<b><u>151.102.762.114</u></b>
<b>Phải nộp</b>		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.391.101.519	39.306.930.720
Thuế giá trị gia tăng	36.816.752.690	9.143.644.944
Thuế thu nhập cá nhân	74.765.124	305.903.238
Các thuế khác	2.543.119.714	367.198.719
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>40.825.739.047</u></b>	<b><u>49.123.677.621</u></b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí xây dựng các dự án	31.328.601.480	83.471.261.046
Chi phí hạ tầng kỹ thuật khu Trung tâm		
Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Lương tháng 13	20.000.000	1.435.563.541
Chi phí khác	-	956.113.352
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>43.937.189.211</u></b>	<b><u>98.451.525.670</u></b>



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Thu hộ tiền bán đất Dự án Tocontap	143.313.617.061	143.313.617.061
Phải nộp theo các QĐ của Cục thuế	9.562.808.984	396.350.863.293
Đặt cọc mua dự án Bình Trưng Đông	-	55.723.147.276
Mượn vốn	21.522.800.000	478.943.747.500
Khác	12.302.924.834	48.268.881.564
	<u>186.702.150.879</u>	<u>1.122.600.256.694</u>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà 6,5 ha Bình An, quận 2	19.519.525.782	19.519.525.782
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.039.260.343
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.021.387.370	4.993.360.211
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	28.753.363.426	16.282.372.592
	<u>61.988.536.921</u>	<u>51.489.518.928</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>248.690.687.800</b></u>	<u><b>1.174.089.775.622</b></u>

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Chi tiêu	Vốn chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	VND Cộng Vốn chủ sở hữu
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	938.783.840.000	123.549.884.963	467.091.409.243	233.079.250.926	797.202.633.767	2.559.707.018.899
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	187.743.830.000	-	(187.743.830.000)	-	-	-
Lỗ trong kỳ	-	-	-	(363.425.826.301)	53.585.214.780	(309.840.611.521)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	65.107.047	(65.107.047)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	- 12.464.988.777	-	(12.464.988.777)
Trích thù lao và kinh phí ngoại giao	-	-	-	(112.000.000)	-	(112.000.000)
Khác	-	-	-	-	(90.621.050)	(90.621.050)
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>	<b>1.126.527.670.000</b>	<b>123.549.884.963</b>	<b>279.412.686.290</b>	<b>(142.988.671.199)</b>	<b>850.697.227.497</b>	<b>2.237.198.797.551</b>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.126.527.670.000	123.549.884.963	279.412.686.290	(142.988.671.199)	850.679.227.497	2.237.180.797.551
Lợi nhuận (lỗ) trong kỳ	-	-	-	(576.214.235.422)	51.558.073.438	(524.656.161.984)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	8.771.388.868	(8.771.388.868)	-	-
Cổ tức công bố	-	-	-	(51.617.269.813)	(51.617.269.813)	(103.234.539.626)
Giảm khác (bù lỗ, thay đổi từ việc giảm NCI)	-	(123.549.884.963)	(279.412.686.290)	188.707.456.722	(660.402.598.655)	(874.657.713.186)
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>	<b>1.126.527.670.000</b>	<b>-</b>	<b>8.771.388.868</b>	<b>(590.884.108.580)</b>	<b>190.217.432.467</b>	<b>734.632.382.755</b>

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Vốn cổ phần</b>		
Vốn góp đầu kỳ	1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
Vốn góp cuối kỳ	1.126.527.670.000	1.126.527.670.000

**21.3 Cổ phiếu**

	<i>Số cổ phiếu</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
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
<i>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành</i>	<i>112.652.767</i>	<i>112.652.767</i>

**21.4 (Lỗ) lãi trên cổ phiếu**

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	(576.214.235.422)	(363.425.826.301)
Lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(576.214.235.422)	(363.425.826.301)
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	112.652.767	112.654.061
Lỗ lãi cơ bản trên cổ phiếu ( <i>VND/cổ phiếu</i> )	(5.115)	(3.226)
Lỗ lãi suy giảm trên cổ phiếu ( <i>VND/cổ phiếu</i> )	(5.115)	(3.226)



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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. DOANH THU**

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu bán hàng hoá và thành phẩm	122.927.273.517	1.086.456.404.537
Doanh thu bán hàng bất động sản	313.210.039.496	753.324.698.555
Doanh thu cung cấp dịch vụ	37.098.952.390	81.457.580.886
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	13.789.088.365	37.222.577.692
Doanh thu bán hàng khác	193.352.455	2.588.783.442
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>487.218.706.223</b>	<b>1.961.050.045.112</b>

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	138.349.199.040	52.239.881.131
Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.900.380.992	1.199.248.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	11.213.211.095	12.963.941.730
Khác	3.236.636.608	801.230.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>161.699.427.735</b>	<b>67.204.300.861</b>

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán	114.384.833.545	1.058.246.539.851
Giá vốn của bất động sản đã bán	402.927.623.419	602.967.985.434
Giá vốn của HỖXD, dịch vụ đã cung cấp	30.653.774.389	76.898.829.484
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	5.673.371.823	13.178.788.874
Giá vốn hàng bán khác	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>553.639.603.176</b>	<b>1.751.292.143.643</b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	50.307.343.140	91.048.953.141
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư	500.286.986	6.483.545.420
Lỗ từ các khoản đầu tư	24.195.976.566	
Chi phí tài chính khác	540.561.884	4.435.081.417
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>75.544.168.576</b>	<b>73.227.504.754</b>

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân viên	28.318.265.091	50.877.831.786
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.859.564.370	25.091.830.214
Chi phí khấu hao, hao mòn, dự phòng	135.567.142.937	314.850.451.698
Chi phí nhiên liệu, dụng cụ văn phòng, và chi phí khác	14.027.602.875	12.166.224.723
	<b>193.772.575.273</b>	<b>402.986.338.421</b>

**26. THU NHẬP KHÁC**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	42.873.061.279	35.090.909
Phạt vi phạm hợp đồng	6.784.182.627	1.768.670.188
Thu nhập khác	536.374.781	770.551.175
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50.193.618.687</b>	<b>2.574.312.272</b>

**27. CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Phạt thuế	257.651.755.844	
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	128.129.729	
Phạt vi phạm hợp đồng	-	167.783.309
Chi phí khác	97.514.006.408	13.324.148.518
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>355.293.891.981</b>	<b>13.491.931.827</b>

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	82.000.000	(6.327.457.755)
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty con	26.383.044.919	32.050.445.853
<b>Thuế TNDN hiện hành</b>	<b>26.465.044.919</b>	<b>(5.538.802.622)</b>

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

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong năm như sau:

<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Thu nhập VND</i>
Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT	1.910.302.802
Ông Lê Minh Tâm	Phó Chủ tịch (đã từ nhiệm)	192.300.000
Ông Dương Ngọc Hải	Phó Chủ tịch	-
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	nhiệm)	731.680.779
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	nhiệm)	1.740.270.000
Ông Đàm Mạnh Cường	TV HĐQT-Tổng Giám đốc	38.665.909
Ông Tạ Chí Cường	TV HĐQT	-
Ông Lữ Minh Sơn	TV HĐQT-P.Tổng Giám đốc	30.000.000
Ông Đinh Thành Lê	TV HĐQT	91.200.000
Ông Trần Quang Như	P.Tổng Giám đốc	459.985.049
Ông Lê Dư Đăng Khoa	P.Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	180.786.915
Ông Lê Chí Thủ Khoa	P.Tổng Giám đốc	62.115.000
Ông Nguyễn Hưng Long	Trưởng Ban Kiểm Soát (đã từ nhiệm)	312.875.900
Ông Thái Bằng Âu	TV Ban Kiểm Soát	48.000.000
Ông Thái Duy Phương	TV Ban Kiểm Soát	48.000.000
Bà Quan Diễm Trang	Trưởng Ban Kiểm Soát	-

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

<i>Tên công ty / Mỗi quan hệ</i>	<i>Nội dung giao dịch</i>	<i>Năm nay VND</i>
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình (Công ty con)	Mua hàng	654.545
	Lãi vay	656.054.795
	Vay	2.000.000.000
	Trả vay	750.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Lộc Phúc An (tên cũ là Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading) - (Công ty con)	Lãi vay phải trả	1.021.000.000
	Lãi vay đã trả	372.000.000
	Vay	1.000.000.000
	Cho thuê VP	8.181.819
	Thu tiền cho thuê VP	8.181.819
	Mượn vốn	1.180.000.000
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh (Công ty con)	Thu nhập cổ tức	53.724.097.150



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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

<u>Tên công ty / Mỗi quan hệ</u>	<u>Nội dung giao dịch</u>	<u>Năm nay</u> VND
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh - (Công ty con trước đây)	Mượn vốn	6.000.000.000
	Trả tiền mượn	9.000.000.000
	Vay	100.000.000.000
	Trả vay	160.000.000.000
	Nhận hợp tác đầu tư	24.600.000.000
	Hoàn trả vốn đầu tư	24.600.000.000
	Lãi vay phải trả	3.611.616.438
	Trả lãi vay	2.083.291.595
	Thanh lý xe ô tô	500.000.000
	Sử dụng dịch vụ	35.709.090
	Thanh toán sử dụng dịch vụ	35.709.090
	Thu chi hộ tiền chuyển nhượng vốn trong Công ty Thông Đức	1.215.000.000
	Phân chia tỷ lệ trả nợ thay Công ty Thông Đức	131.436.362
	Công ty TNHH Sản xuất Thiên Ý - (Công ty con của FDC)	Lãi cho vay
Thu hồi tiền cho vay		24.557.440.000
Cho mượn		32.350.000.000
Thu hồi tiền cho mượn		42.220.000.000

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

<u>Tên công ty / Mỗi quan hệ</u>	<u>Giao dịch</u>	<u>Giá trị khoản (phải trả)/phải thu</u> VND
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình (Công ty con)	Phải trả mượn vốn	(548.747.500)
	Phải trả lãi vay	(687.616.438)
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Lộc Phúc An (tên cũ là Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading) - (Công ty con)	Lãi vay phải trả	(706.800.000)
	Vay	(9.200.000.000)
	Mượn vốn	(1.180.000.000)
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Lãi hợp tác kinh doanh	(4.629.205.480)

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



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Thông tin về tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

**Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh:**

	Kinh doanh BĐS	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	345.871.321.954	141.506.870.123	-	487.378.192.077
2. DTT từ bán hàng cho các bộ phận khác		44.545.454	-	44.545.454
3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(216.004.344.052)	23.190.410.244	(4.648.341)	(192.818.582.149)
4. Tổng chi phí mua tài sản cố định		-	-	-
5. Tổng tài sản	664.672.652.824	618.807.591.629	1.831.998.584	1.578.682.009.306
Tài sản bộ phận	664.672.652.824	618.807.591.629	1.831.998.584	1.285.312.243.037
Tài sản không phân bổ	-	-	-	293.369.766.269
6. Tổng nợ phải trả	593.224.476.732	13.014.105.347	-	844.049.626.549
Nợ phải trả của các bộ phận	593.224.476.732	13.014.105.347	-	606.238.582.079
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	237.811.044.470

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

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

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

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

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

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

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

Nguyễn Thị Minh Triều  
Người lập

Lê Thị Ngọc Cẩm  
Kế toán trưởng



Đàm Mạnh Cường  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 01 năm 2022





Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

## GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Giải trình nguyên nhân biến động Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty trong Quý 4 năm 2021:**

Chỉ tiêu	Quý 4/2021	Quý 4/2020
(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế	(774.231.502.933)	25.600.439.371

Lợi nhuận sau thuế TNDN của Công ty trong Quý 4 năm 2021 âm 774,2 tỷ đồng, nguyên nhân chủ yếu do:

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ trong kỳ giảm 755,8 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước nguyên nhân do: (i) Doanh thu bán hàng hóa giảm 715 tỷ đồng; (ii) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản giảm 5,5 tỷ đồng và doanh thu cung cấp dịch vụ giảm 32 tỷ đồng do ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covi-19 trong thời gian qua.
- Chi phí tài chính tăng 16,8 tỷ đồng, tăng 55,8% so với cùng kỳ năm trước.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 128,9 tỷ đồng và chi phí khác tăng 269,3 tỷ đồng so với cùng kỳ.
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp âm 774,2 tỷ đồng do các nguyên nhân nêu trên.



Đàm Mạnh Cường

Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 01 năm 2022