

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



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 hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 62

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất là lần thứ 22 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 sử dụng 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 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Dương Ngọc Hải	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 22 tháng 3 năm 2022
	Phó Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 22 tháng 12 năm 2021
Ông Lữ Minh Sơn	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 9 tháng 2 năm 2022
	Thành viên	từ nhiệm ngày 14 tháng 3 năm 2022
Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 22 tháng 12 năm 2021
Ông Lê Minh Tâm	Phó Chủ tịch	từ nhiệm ngày 8 tháng 2 năm 2022
Ông Đàm Mạnh Cường	Thành viên	từ nhiệm ngày 23 tháng 3 năm 2021
Ông Tạ Chí Cường	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 12 năm 2021
	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 12 năm 2021
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên	từ nhiệm ngày 24 tháng 2 năm 2022
Ông Đinh Thành Lê	Thành viên	từ nhiệm ngày 23 tháng 11 năm 2021
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Thành viên	từ nhiệm ngày 20 tháng 10 năm 2021
	Thành viên	từ nhiệm ngày 20 tháng 9 năm 2021

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong năm 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	từ nhiệm ngày 22 tháng 12 năm 2021
Ông Thái Bằng Âu	Thành viên	
Ông Thái Duy Phương	Thành viên	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm 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 Trần Quang Nhưường	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 11 tháng 2 năm 2022
Ông Lữ Minh Sơn	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2021
	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2022
Ông Lê Chí Thủ Khoa	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2021
	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2021
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2021
Ông Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 8 tháng 4 năm 2021

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đàm Mạnh Cường	từ ngày 30 tháng 11 năm 2021
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	đến ngày 29 tháng 11 năm 2021

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính 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 năm. 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; 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 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 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022



Building a better
working world

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 61121099/22632908

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 hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 62, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 27 của báo cáo tài chính hợp nhất. Trên cơ sở đánh giá các thông tin và sự kiện phát sinh trong năm 2021 và phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đã ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 các chi phí khác liên quan đến các mục sau:

- Nghĩa vụ liên quan đến số tiền thuế GTGT được hoàn cao hơn quy định và bị Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ("Cục thuế HCM") yêu cầu thu hồi theo các QĐ 5438, QĐ 5439, QĐ 66 và QĐ 2151 với tổng số tiền là 386.311.745.006 VND;
- Số thuế VAT đầu vào không đủ điều kiện khấu trừ được ghi nhận vào chi phí với số tiền là 132.427.168.270 VND theo cơ sở của các quyết định từ Cục thuế HCM; và
- Tiền phạt chậm nộp 111.416.337.791 VND theo các Quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế của Cục thuế HCM.

Ý kiến của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



Phạm Xuân Tuấn
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4639-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.175.753.348.472	2.912.444.798.817
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	29.641.772.960	231.104.692.069
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
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		113.536.438.200	6.944.223.800
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	34.543.720.507	34.543.720.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.2	(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
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		586.958.482.272	1.493.430.436.544
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	163.421.040.735	454.689.103.572
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	23.993.975.497	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	466.883.091.774	969.653.256.933
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 7.2, 7.4	(76.939.625.734)	(323.502.415.336)
140	IV. Hàng tồn kho	8	444.649.926.244	1.028.747.949.497
141	1. Hàng tồn kho		610.420.251.137	1.028.747.949.497
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(165.770.324.893)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		966.728.796	152.217.496.907
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	351.377.770	1.114.734.793
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	177.298.541	83.016.440.942
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	438.052.485	68.086.321.172

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		666.369.598.403	2.658.114.581.925
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		380.410.474.440	800.510.137.233
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	-	23.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	7.4	410.432.357.744	804.955.505.137
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(30.021.883.304)	(4.468.367.904)
220	II. Tài sản cố định		3.753.458.570	449.146.429.285
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 khấu hao 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)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	141.613.314.755	148.901.850.462
231	1. Nguyên giá		168.007.735.104	183.992.332.766
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(26.394.420.349)	(35.090.482.304)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	927.667.827.354
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	924.769.086.589
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	2.898.740.765
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	12	125.273.855.750	303.005.966.250
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		293.787.400	264.390.271.932
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		181.593.553.485	44.429.856.600
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(56.613.485.135)	(5.814.162.282)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		15.318.494.888	28.882.371.341
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	10.609.218.312	20.100.456.464
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	4.511.691.324	2.817.668.718
269	3. Lợi thế thương mại	14	197.585.252	5.964.246.159
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.842.122.946.875	5.570.559.380.742

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.221.349.500.304	3.333.360.583.191
310	I. Nợ ngắn hạn		1.153.943.246.205	2.539.462.189.092
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	174.588.212.392	265.700.067.853
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	219.330.562.317	446.238.955.766
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	23.013.180.885	49.123.677.621
314	4. Phải trả người lao động		393.385.500	3.862.091.643
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	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	19	672.441.252.899	1.122.600.256.694
320	8. Vay ngắn hạn		-	460.121.619.436
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	68.873.752.643
322	10. Quý khen thưởng, phúc lợi	20	19.029.463.001	22.618.408.431
330	II. Nợ dài hạn		67.406.254.099	793.898.394.099
331	1. Phải trả người bán dài hạn	16	-	6.002.189.569
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	61.988.536.921	51.489.518.928
338	3. Vay dài hạn		-	570.296.476.754
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	2.789.229.052	162.751.761.630
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		2.628.488.126	3.358.447.218
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		620.773.446.571	2.237.198.797.551
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	620.773.446.571	2.237.198.797.551
411	1. Vốn cổ phần		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		-	123.549.884.963
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		8.771.388.868	279.412.686.290
421	4. Lỗ lũy kế		(693.748.173.804)	(142.988.671.199)
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		248.306.470.216	220.437.155.102
421b	- Lỗ năm nay		(942.054.644.020)	(363.425.826.301)
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		179.222.561.507	850.697.227.497
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.842.122.946.875	5.570.559.380.742

Trần Lữ Ngọc Phương
Người lập

Lê Thị Ngọc Cẩm
Kế toán trưởng

Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	522.660.069.694	1.961.050.045.112
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	35.445.018.017	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	487.215.051.677	1.961.050.045.112
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	553.695.584.141	1.751.292.143.643
20	5. (Lỗ) lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(66.480.532.464)	209.757.901.469
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	216.058.884.800	67.204.300.861
22	7. Chi phí tài chính	24	439.052.847.318	101.967.579.978
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		97.395.800.782	91.048.953.141
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	12.1	2.296.961.950	13.131.053.215
25	9. Chi phí bán hàng	25	18.724.388.117	55.978.483.757
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(131.602.678.118)	402.986.338.421
30	11. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(174.299.243.031)	(270.839.146.611)
31	12. Thu nhập khác	27	52.625.309.171	2.574.312.272
32	13. Chi phí khác	27	742.133.091.822	13.491.931.827
40	14. Lỗ khác	27	(689.507.782.651)	(10.917.619.555)
50	15. Tổng lỗ kế toán trước thuế		(863.807.025.682)	(281.756.766.166)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	28.383.618.726	25.857.236.714
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	28.3	1.694.022.606	(2.226.608.641)
60	18. Lỗ thuần sau thuế TNDN		(890.496.621.802)	(309.840.611.521)
61	19. Lỗ thuần sau thuế của công ty mẹ		(942.054.644.020)	(363.425.826.301)
62	20. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		51.558.022.218	53.585.214.780
70	21. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	21.5	(8.362)	(3.226)
71	22. Lỗ suy giảm trên cổ phiếu	21.5	(8.362)	(3.226)

Trần Lữ Ngọc Phương
Người lập

Lê Thị Ngọc Cẩm
Kế toán trưởng

Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lỗ kế toán trước thuế		(863.807.025.682)	(281.756.766.166)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	9, 10, 11, 14	20.787.755.957	34.566.197.163
03	Dự phòng		219.185.398.033	312.142.344.638
05	Lãi từ các hoạt động đầu tư		(199.245.625.008)	(77.722.507.957)
06	Chi phí lãi vay	24	97.395.800.782	91.048.953.141
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(725.683.695.918)	78.278.220.819
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		358.176.791.992	(895.856.241.081)
10	Giảm hàng tồn kho		1.126.443.435.547	196.427.410.426
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(806.923.433.039)	754.267.275.829
12	Giảm chi phí trả trước		8.931.575.464	29.390.122.505
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	8.593.500.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(103.016.253.797)	(90.722.586.240)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(59.683.190.201)	(11.015.195.850)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.431.418.514)	(12.344.645.708)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(209.186.188.466)	57.017.860.700
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(10.951.197.275)	(4.526.363.946)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản dài hạn		107.460.458.183	13.636.363
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng và cho vay		(101.050.000.000)	(213.600.000.000)
24	Tiền thu hồi từ cho vay		160.000.000.000	184.500.000.000
26	Tiền thu hồi từ thanh lý các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		762.263.751.064	291.350.889.440
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		157.846.088.111	16.768.768.535
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.075.569.100.083	274.506.930.392

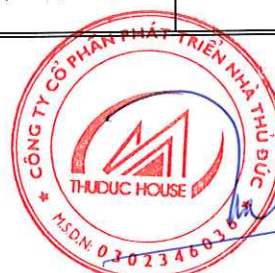
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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		416.341.139.549	1.647.667.484.712
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.431.859.235.739)	(1.838.948.423.872)
36	Cổ tức đã trả		(52.327.734.536)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(1.067.845.830.726)	(191.280.939.160)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(201,462,919,109)	140.243.851.932
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		231.104.692.069	90.860.840.137
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	29,641,772,960	231.104.692.069

Trần Lữ Ngọc Phương
Người lập

Lê Thị Ngọc Cẩm
Kế toán trưởng



Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

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 ("SKHĐT TPHCM") cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất của Công ty là lần thứ 24 do SKHĐT TPHCM 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 năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở, môi giới bất động sản và mua bán hàng hóa.

Chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty là từ 12 đến 60 tháng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký 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 205 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 693).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có năm 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 Bách Phú Thịnh ("BPT")

BPT 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 sửa đổi 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 năm 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.

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

DAB là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0304029762 do SKHĐT TP. HCM cấp ngày 23 tháng 9 năm 2005 và theo các GCNĐKKD sửa đổi. 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 năm của DAB là sản xuất, mua bán nước đá tinh khiết.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn sở hữu 99,6% vốn chủ sở hữu của DAB.

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

HTD 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 sửa đổi 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 năm 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% cổ phần của HTD.

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An (trước đây 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 82-84 Đường Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm 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% cổ phần của LPA.

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 năm của LPN là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 24 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đã ban hành Nghị Quyết số 56A/2021/NQ-HĐQT về việc thông qua chủ trương giải thể LPN.

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

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 ("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 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.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty ("công ty mẹ") và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán 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 và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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, và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 *Các khoản phải thu*

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

Dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc 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 hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

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 trọng yếu), trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

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 Tập đoàn/Nhóm 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 hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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.

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

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

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

3.7 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa	25 năm
Quyền sử dụng đất	25 năm

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

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

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

3.9 Thuê tài sản (tiếp theo)

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 năm ngoại trừ các khoản 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 Công ty được hơn 12 tháng đến ngày lập bảng cân đối kế toán 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.

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

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

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. 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 năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm 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 công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.16 Các khoản dự phòng

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

Khi Tập đoàn cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 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 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 phát sinh 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 các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cấp có thẩm quyền Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

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

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

3.18 *Phân chia lợi nhuận*

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.

Cổ tức

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi Hội đồng Quản trị của Công ty và được phân loại như một sự phân phối của lợi nhuận chưa phân phối trong khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất cho đến khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội Đồng Cổ đông thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ 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. 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 Tập đoàn được xác lập.

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

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

3.20 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 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 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 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 năm tài chính 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 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.

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

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

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

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 năm.

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 năm 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 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.

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

4. GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN GÓP

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

Vào ngày 15 tháng 1 năm 2021, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại VICO Quảng Trị với giá chuyển nhượng là 139.230.000.000 VND. Theo đó, số tiền lãi 37.485.000.000 VND phát sinh từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức ("TBTD")

Vào ngày 29 tháng 1 năm 2021, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ phần góp vốn tại TBTD với giá chuyển nhượng là 2.520.000.000 VND. Theo đó, số tiền lãi 28.218.861 VND phát sinh từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Quốc tế Song Hỷ ("Song Hỷ")

Vào ngày 29 tháng 3 năm 2021, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ phần góp vốn tại Song Hỷ với giá chuyển nhượng là 962.613.699.521 VND. Theo đó, số tiền lãi 224.807.795.414 VND phát sinh từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

Vào ngày 16 tháng 6 năm 2021, Hội đồng Quản trị Tập đoàn đã thông qua Nghị Quyết số 31/2021/NQ-HĐQT về chủ trương chuyển nhượng toàn bộ 16.611.715 cổ phiếu của FDC, tương ứng tỷ lệ 43%. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đã chuyển nhượng được 11.250.000 cổ phiếu của FDC, tương ứng tỷ lệ 29,12% và chỉ còn sở hữu 5.361.715 cổ phiếu của FDC, tương ứng tỷ lệ 13,88%. Theo đó, Tập đoàn đã tiến hành phân loại khoản đầu tư này thành đầu tư tài chính dài hạn khác và khoản lỗ với số tiền 254.506.107.667 VND 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.

Chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Thông Đức ("Thông Đức")

Vào ngày 24 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ phần góp vốn tại Thông Đức với giá chuyển nhượng là 223.788.831.555 VND. Theo đó, số tiền lãi 30.834.936.789 VND phát sinh từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng ("Sen Vàng")

Vào ngày 31 tháng 7 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, số tiền lãi 7.287.326.267 VND phát sinh từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức ("Daewon - Thủ Đức")

Vào ngày 11 tháng 11 năm 2021, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Daewon - Thủ Đức với giá chuyển nhượng là 81.600.000.000 VND. Theo đó, số tiền lỗ 65.072.751.476 VND 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.

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	977.049.836	2.073.492.107
Tiền gửi ngân hàng	15.321.450.391	206.951.755.766
Các khoản tương đương tiền (*)	13.343.272.733	22.079.444.196
TỔNG CỘNG	29.641.772.960	231.104.692.069

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

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu niêm yết	34.543.720.507	34.543.720.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(24.557.282.307)	(30.099.496.707)
GIÁ TRỊ THUẬN	9.986.438.200	4.444.223.800

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	2.400.000	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	8.273	38.020.000	8.273	38.020.000
TỔNG CỘNG		34.543.720.507		34.543.720.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(24.557.282.307)		(30.099.496.707)
GIÁ TRỊ THUẬN		9.986.438.200		4.444.223.800

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)

6.2 Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cổ phiếu niêm yết 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)
TỔNG CỘNG				<u>(24.557.282.307)</u>

6.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Số dư này thể hiện các 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	
	Năm nay	Năm trước
Ngắn hạn		
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	28.692.070.006	243.000.480.006
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	19.070.119.116	19.070.119.116
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thăng Lợi	9.289.670.131	9.289.670.131
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Dương Trần	-	29.312.048.953
Công ty Cổ phần Xây dựng Greenteccons	-	8.000.000.000
Ông Trần Quang Sáng	-	5.504.000.000
Các khách hàng khác	<u>106.369.181.482</u>	<u>140.512.785.366</u>
	<u>163.421.040.735</u>	<u>454.689.103.572</u>
Dài hạn		
Các khách hàng khác	-	23.000.000
TỔNG CỘNG	163.421.040.735	454.712.103.572
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	<u>(45.538.475.522)</u>	<u>(65.394.388.724)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>117.882.565.213</u>	<u>389.317.714.848</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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

7.1 Phải thu của khách hàng

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(65.394.388.724)	(4.949.250.000)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	(60.445.138.724)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	19.855.913.202	-
Số cuối năm	<u>(45.538.475.522)</u>	<u>(65.394.388.724)</u>

7.2 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	-
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Xây dựng Đại Lộc Phát	-	209.200.000.000
Bên liên quan (Thuyết minh số 29)	45.534.000	-
Các nhà cung cấp khác	7.948.441.497	13.790.491.375
TỔNG CỘNG	23.993.975.497	222.990.491.375
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	-	(210.209.180.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	23.993.975.497	12.781.311.375

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(209.906.426.000)	(1.009.180.000)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	(209.200.000.000)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	209.906.426.000	-
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>(210.209.180.000)</u>

7.3 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 29)	5.000.000.000	86.600.000.000
Cho các bên khác vay	4.600.000.000	83.000.000.000
TỔNG CỘNG	9.600.000.000	169.600.000.000

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp ngắn hạn được trình bày như sau:

Bên vay	Số cuối năm	Kỳ hạn tháng	Lãi suất %/năm
	VND		
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	5.000.000.000	4	10
Công ty TNHH Xây dựng và Cơ điện Daewon	4.600.000.000	1	3
TỔNG CỘNG	9.600.000.000		

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. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

7.4 Các khoản phải thu khác

	VND	
	Số cuối năm	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	-
Ký quỹ	25.073.998.496	-
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	20.896.200.569	324.897.872.311
Phải thu về cho mượn vốn	18.194.447.558	36.686.086.058
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	10.270.561.452	50.351.087.183
Lãi cho vay	3.565.344.469	48.147.184.874
Tạm ứng nhân viên phục vụ hoạt động kinh doanh và đầu tư	416.472.500	75.602.082.243
Phải thu đối với các khoản phải nộp theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Thuyết minh số 19 và số 27</i>)	-	396.350.863.293
Khác	22.918.625.259	37.618.080.971
	<u>466.883.091.774</u>	<u>969.653.256.933</u>
Dài hạn		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	394.822.537.611	785.830.423.403
Ký quỹ	5.080.000.000	11.712.630.036
Khác	10.529.820.133	7.412.451.698
	<u>410.432.357.744</u>	<u>804.955.505.137</u>
TỔNG CỘNG	856.828.876.478	1.774.608.762.070
Dự phòng phải thu khác khó đòi	<u>(61.423.033.516)</u>	<u>(47.898.846.612)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	795.405.842.962	1.726.709.915.458
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên khác	779.440.650.402	1.205.420.398.997
Phải thu các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 29</i>)	77.388.226.076	569.188.363.073

(*) Ngày 5 tháng 3 năm 2021, Tập đoàn nhận được Công văn số 1050/CV-CSKT-P10 từ Bộ Công An – Cơ quan Cảnh sát điều tra yêu cầu Tập đoàn 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 19*) 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 Tập đoàn. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn đã hoàn tất việc nộp số tiền này và ghi nhận số tiền đã tạm nộp này vào khoản mục phải thu ngắn hạn khác.

Tập đoàn 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 19*) liên quan đến số thuế GTGT được hoàn và kết quả cuối cùng chưa được xác định tại ngày của báo cáo này.

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. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

7.4 Các khoản phải thu khác (tiếp theo)

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

	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i> <i>Năm trước</i>
Số đầu năm	(47.898.846.612)	(17.378.943.802)
<i>Cộng:</i> Dự phòng trích lập trong năm	<u>(13.524.186.904)</u>	<u>(30.519.902.810)</u>
Số cuối năm	<u><u>(61.423.033.516)</u></u>	<u><u>(47.898.846.612)</u></u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

7.4. Các khoản phải thu khác (tiếp theo)

(**) Chi tiết các khoản 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			20.896.200.569	324.897.872.311	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Đầu tư dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt	Theo thỏa thuận	20.896.200.569	20.896.200.569	
Công ty TNHH Quản lý và Phát triển Nhà Quận 2	Hợp đồng hợp tác đầu tư	Theo thỏa thuận	-	3.650.000.000	
Công ty TNHH Thương Mại Epcó	Hợp tác kinh doanh nông sản	66,7%	-	859.811.645	
Nhóm đối tác chiến lược	Hợp tác ủy thác đầu tư	Theo thỏa thuận	-	299.491.860.097	
Dài hạn			394.822.537.611	785.830.423.403	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tập phẩm Sài Gòn	Dự án nhà ở TDH Tocontap	70%	143.182.207.075	143.182.207.075	
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	Dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại Thị xã Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	65%	126.143.024.175	126.143.024.175	
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 ("Dự án Phước Long")	74,4%	41.396.934.199	41.396.934.199	
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Hợp đồng hợp tác đầu tư	Theo thỏa thuận	350.000.000	1.150.000.000	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Hợp tác kinh doanh nông sản	66,67%	-	26.026.500.000	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 - 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, TP. HCM	45%	13.686.775.762	18.225.161.554	
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Khu nhà ở Bình An	12,5%	4.706.596.400	4.706.596.400	
	Dự án Tesco Bình Dương	Theo thỏa thuận	-	425.000.000.000	
TỔNG CỘNG			415.718.738.180	1.110.728.295.714	

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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	610.392.706.488	1.016.258.471.849
Công cụ dụng cụ tồn kho	27.544.649	4.431.402.509
Thành phẩm	-	3.206.998.358
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	-	4.754.191.238
Hàng hóa	-	96.885.543
	<u>610.420.251.137</u>	<u>1.028.747.949.497</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(165.770.324.893)	-
TỔNG CỘNG	<u>444.649.926.244</u>	<u>1.028.747.949.497</u>

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản		
Dự án khu phức hợp Centrum Wealth, Quận 9	175.708.521.938	393.954.683.954
Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội	165.770.324.893	165.770.324.893
Dự án Golden Hill, Phú Mỹ, Bà Rịa – Vũng Tàu	158.895.003.294	79.644.380.999
Trung Tâm Thương mại Phước Long 1.778 m ² , Quận 9	40.317.789.298	39.551.834.753
Chung cư TDH Trường Thọ, Quận Thủ Đức	29.712.459.814	33.778.147.887
Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, Quận 2	21.923.568.506	11.221.968.506
Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9	10.336.774.397	10.336.774.397
Dự án TESCO Bình Dương	-	245.609.058.534
Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ khu 3 lô 14A	-	17.200.934.710
Dự án TDH Riverview, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	-	-
Khu nhà ở Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức, Quận Thủ Đức	-	-
Khác	1.410.654.244	4.614.192.511
	<u>604.075.096.384</u>	<u>1.001.682.301.144</u>
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp và bao bì sản xuất dở dang	6.317.610.104	14.576.170.705
TỔNG CỘNG	<u>610.392.706.488</u>	<u>1.016.258.471.849</u>

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 8.473.411.274 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: 39.962.695.512 VND). Các khoản chi phí lãi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
						VND
Nguyên giá						
Số đầu năm	296.078.516.069	235.741.386.752	23.556.058.696	1.999.424.034	809.345.454	558.184.731.005
Giảm do 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)
Thanh lý	(6.737.888.099)	-	(17.019.647.872)	(368.917.698)	(72.400.000)	(24.198.853.669)
Số cuối năm	2.671.122.160	5.006.089.815	5.663.670.164	448.566.432	226.945.454	14.016.394.025
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	3.054.730.115	7.076.182.478	1.237.733.455	1.548.667.670	175.800.000	13.093.113.718
Giá trị khấu hao lũy kế						
Số đầu năm	(79.387.428.373)	(126.813.309.667)	(14.198.474.373)	(1.775.941.500)	(744.140.906)	(222.919.294.819)
Khấu hao trong năm	(4.410.355.497)	(9.959.312.992)	(1.265.262.369)	(81.967.940)	(41.181.816)	(15.758.080.614)
Giảm do thanh lý công ty con	79.175.483.524	131.722.237.477	428.424.408	1.086.950.584	510.000.000	212.923.095.993
Thanh lý	2.350.724.052	-	10.976.531.893	368.917.700	72.400.000	13.768.573.645
Số cuối năm	(2.271.576.294)	(5.050.385.182)	(4.058.780.441)	(402.041.156)	(202.922.722)	(11.985.705.795)
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	216.691.087.696	108.928.077.085	9.357.584.323	223.482.534	65.204.548	335.265.436.186
Số cuối năm	399.545.866	(44.295.367)	1.604.889.723	46.525.276	24.022.732	2.030.688.230

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

	VND		
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm	2.644.951.648	118.325.920.584	120.970.872.232
Giảm do thanh lý công ty con	(1.388.708.613)	(54.241.978.602)	(55.630.687.215)
Thanh lý	-	(61.556.962.401)	(61.556.962.401)
Số cuối năm	<u>1.256.243.035</u>	<u>2.526.979.581</u>	<u>3.783.222.616</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	278.572.525	-	278.572.525
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(2.485.993.335)	(4.603.885.798)	(7.089.879.133)
Hao mòn trong năm	(48.958.332)	(662.891.027)	(711.849.359)
Giảm do thanh lý công ty con	1.343.708.634	4.397.567.582	5.741.276.216
Số cuối năm	<u>(1.191.243.033)</u>	<u>(869.209.243)</u>	<u>(2.060.452.276)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>158.958.313</u>	<u>113.722.034.786</u>	<u>113.880.993.099</u>
Số cuối năm	<u>65.000.002</u>	<u>1.657.770.338</u>	<u>1.722.770.340</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

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	146.037.787.311	37.954.545.455	183.992.332.766
Mua mới trong năm	122.760.000	-	122.760.000
Giảm do thanh lý công ty con	(16.107.357.662)	-	(16.107.357.662)
Số cuối năm	<u>130.053.189.649</u>	<u>37.954.545.455</u>	<u>168.007.735.104</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	20.895.920.712	-	20.895.920.712
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(33.066.239.874)	(2.024.242.430)	(35.090.482.304)
Khấu hao trong năm	(2.758.047.264)	(1.518.181.824)	(4.276.229.088)
Giảm do thanh lý công ty con	12.972.291.043	-	12.972.291.043
Số cuối năm	<u>(22.851.996.095)</u>	<u>(3.542.424.254)</u>	<u>(26.394.420.349)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>112.971.547.437</u>	<u>35.930.303.025</u>	<u>148.901.850.462</u>
Số cuối năm	<u>107.201.193.554</u>	<u>34.412.121.201</u>	<u>141.613.314.755</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 2021. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 12.1)	293.787.400	264.390.271.932
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 12.2)	181.593.553.485	44.429.856.600
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 12.2)	(56.613.485.135)	(5.814.162.282)
TỔNG CỘNG	<u>125.273.855.750</u>	<u>303.005.966.250</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

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

12.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	Bất động sản	Đang hoạt động	293.787.400	20	293.787.400	20
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức (Thuyết minh số 4)	Bất động sản	Đang hoạt động	-	-	151.093.148.517	40
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị (Thuyết minh số 4)	Khoáng sản	Đang hoạt động	-	-	105.109.162.282	20,68
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng (Thuyết minh số 4)	Tài chính - Chứng khoán	Đang hoạt động	-	-	7.894.173.733	22
TỔNG CỘNG			293.787.400		264.390.271.932	

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

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

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

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

VND

Giá gốc khoản đầu tư:

Số đầu năm	257.895.248.200
Thanh lý các khoản đầu tư vào các công ty liên kết	(257.601.460.800)
Số cuối năm	<u>293.787.400</u>

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

Số đầu năm	6.495.023.732
Phần lãi từ các công ty liên kết trong năm	2.296.961.950
Cổ tức trong năm	(6.717.358.991)
Thanh lý	(2.074.626.691)
Số cuối năm	<u>-</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>264.390.271.932</u>
Số cuối năm	<u>293.787.400</u>

12.2 Đầu tư tài chính dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Vốn đầu tư	Vốn đầu tư
	VND	VND
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("FDC")	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 Kinh doanh Bất động sản Phát triển Nhà Thành phố	3.200.000.000	3.200.000.000
Công ty cổ phần phát triển Ngôi Nhà Huế	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	-	2.000.000.000
Công ty Cổ phần VinaSinh	-	450.000.000
TỔNG CỘNG	181.593.553.485	44.429.856.600
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(56.613.485.135)	(2.450.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>124.980.068.350</u>	<u>41.979.856.600</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

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

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(5.814.162.282)	(450.000.000)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(51.413.485.135)	(5.364.162.282)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	614.162.282	-
Số cuối năm	<u>(56.613.485.135)</u>	<u>(5.814.162.282)</u>

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	351.377.770	1.114.734.793
Chi phí hoa hồng môi giới	44.853.711	304.707.087
Chi phí bảo hiểm	-	720.730.981
Khác	306.524.059	89.296.725
Dài hạn	10.609.218.312	20.100.456.464
Chi phí hoa hồng môi giới	5.693.046.138	11.941.304.122
Tiền thuê đất	3.830.147.500	3.953.368.500
Chi phí sửa chữa lớn	982.788.836	2.296.425.934
Công cụ, dụng cụ	88.425.824	1.441.747.064
Khác	14.810.014	467.610.844
TỔNG CỘNG	<u>10.960.596.082</u>	<u>21.215.191.257</u>

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
Nguyên giá	
Số đầu năm	9.584.736.545
Thanh lý các công ty con	(7.685.630.514)
Số cuối năm	<u>1.899.106.031</u>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	(3.620.490.386)
Phân bổ trong năm	(41.596.896)
Thanh lý các công ty con	1.960.566.503
Số cuối năm	<u>(1.701.520.779)</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	5.964.246.160
Số cuối năm	<u>197.585.252</u>

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	174.588.212.392	265.700.067.853
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	31.744.469.238	31.720.214.238
Công ty TNHH Xây dựng & Cơ điện Daewon	-	33.816.521.211
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	-	17.475.103.128
Starlinger & Co.Gesellschaft M.B.H	-	14.113.027.967
Các nhà cung cấp khác	4.984.166.904	30.715.625.059
Dài hạn	-	6.002.189.569
Starlinger & Co.Gesellschaft M.B.H	-	6.002.189.569
TỔNG CỘNG	<u>174.588.212.392</u>	<u>271.702.257.422</u>

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà	9.762.742.329	282.438.016.195
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án	199.397.377.796	152.000.000.000
Khác	10.170.442.192	11.800.939.571
TỔNG CỘNG	<u>219.330.562.317</u>	<u>446.238.955.766</u>

17. 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	83.016.440.942	27.993.144.599	(111.008.860.951)	724.590
Thuế giá trị gia tăng phải thu	64.890.810.570	176.573.951	(64.818.695.424)	248.689.097
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.946.432.363	-	(2.580.495.024)	365.937.339
Các thuế khác	249.078.239	552.084.297	(801.162.536)	-
TỔNG CỘNG	<u>151.102.762.114</u>	<u>28.721.802.847</u>	<u>(179.209.213.935)</u>	<u>615.351.026</u>
Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	305.903.238	1.811.292.894	(2.045.731.008)	71.465.124
Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.306.930.720	19.161.468.835	(55.035.509.112)	3.432.890.443
Thuế giá trị gia tăng	9.143.644.944	20.141.108.369	(12.317.251.123)	16.967.502.190
Các thuế khác	367.198.719	2.863.150.861	(689.026.452)	2.541.323.128
TỔNG CỘNG	<u>49.123.677.621</u>	<u>43.977.020.959</u>	<u>(70.087.517.695)</u>	<u>23.013.180.885</u>

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng các dự án	30.564.356.119	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	723.871.566	1.435.563.541
Chi phí khác	60.373.795	956.113.352
TỔNG CỘNG	43.937.189.211	98.451.525.670

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	672.441.252.899	1.122.600.256.694
Phải nộp theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (*) (Thuyết minh số 7.4)	476.597.058.225	396.350.863.293
Thu hộ tiền bán đất dự án Tocontap	143.313.617.061	143.313.617.061
Mượn vốn	22.702.800.000	478.943.747.500
Phải trả cho các trái chủ	6.394.800.000	6.394.800.000
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.830.732.870	2.830.732.870
Phải trả cổ tức	1.332.361.000	2.042.825.723
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	458.250.000	5.693.251.300
Đặt cọc khách hàng mua dự án		
Bình Trưng Đông	-	55.723.147.276
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	-	16.385.565.878
Phải trả lãi vay	-	5.620.453.015
Khác	18.811.633.743	9.301.252.778
Dài hạn	61.988.536.921	51.489.518.928
Phải trả kinh phí bảo trì	28.296.227.870	15.825.237.036
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	3.021.387.370	4.993.360.211
Nhận góp vốn dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án TDH Bình Chiểu	2.655.000.000	2.655.000.000
Khác	457.135.556	457.135.556
TỔNG CỘNG	734.429.789.820	1.174.089.775.622
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	718.349.324.713	709.454.700.622
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	16.080.465.107	464.635.075.000

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

19. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

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

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

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

Vào ngày 16 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn 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 hợp nhất này, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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, Tập đoàn 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, Tập đoàn 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 Tập đoàn. 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.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn vẫn chưa nhận được bất kỳ thông báo chính thức nào từ TAND HCM về ngày xét xử vụ kiện. Do đó, Tập đoàn vẫn đang tiếp tục theo dõi tình hình vụ kiện và phối hợp với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để vụ kiện có thể được giải quyết trong thời gian sắp tới.

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. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	22.618.408.431	22.386.065.362
Tăng trong năm	3.842.473.084	12.576.988.777
Giảm trong năm	<u>(7.431.418.514)</u>	<u>(12.344.645.708)</u>
Số cuối năm	<u>19.029.463.001</u>	<u>22.618.408.431</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũ lũy kế)	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020						
Số đầu năm	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 đồng hiện hữu	187.743.830.000	-	(187.743.830.000)	-	-	-
(Lỗ) lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	(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)
Số cuối năm	<u>1.126.527.670.000</u>	<u>123.549.884.963</u>	<u>279.412.686.290</u>	<u>(142.988.671.199)</u>	<u>850.697.227.497</u>	<u>2.237.198.797.551</u>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021						
Số đầu năm	1.126.527.670.000	123.549.884.963	279.412.686.290	(142.988.671.199)	850.697.227.497	2.237.198.797.551
(Lỗ) lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	(942.054.644,020)	51.558.022,218	(890,496,621,802)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	(774.143.544)	-	(669.694.842.737)	(670,468,986,281)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(51.617.269.813)	(51.617.269,813)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	8.271.972.845	(8.271.972.845)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(2.121.897.426)	(1.720.575.658)	(3.842.473,084)
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>8.771.388.868</u>	<u>(693.748.173.804)</u>	<u>179.222.561.507</u>	<u>620.773.446.571</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 (tiếp theo)

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2020 số 1184/NQ-ĐHĐCĐ.2021 ngày 22 tháng 12 năm 2021, Cổ đông của Tập đoàn đã được thông qua việc sử dụng toàn bộ số dư Thặng dư vốn cổ phần và Quỹ đầu tư phát triển để bù đắp lỗ lũy kế ngày 31 tháng 12 năm 2020, với số tiền lần lượt là 123.549.884.963 VND và 278.139.126.723 VND.

21.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần		
Số đầu năm	1.126.527.670.000	938.783.840.000
Tăng trong năm	-	187.743.830.000
Số cuối năm	<u>1.126.527.670.000</u>	<u>1.126.527.670.000</u>

21.3 Cổ phiếu

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

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

21.4 Lỗ trên cổ phiếu

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lỗ sau thuế TNDN của công ty mẹ	<u>(890.843.469.362)</u>	<u>(363.425.826.301)</u>
Lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(890.843.469.362)	(363.425.826.301)
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm (cổ phiếu)	112.652.767	112.652.767
Lỗ cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(8.362)	(3.226)
Lỗ suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(8.362)	(3.226)

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

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	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu gộp	522.660.069.694	1.961.050.045.112
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	348.540.117.113	753.324.698.555
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	123.042.213.917	1.086.456.404.537
<i>Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư</i>	13.789.088.365	37.222.577.692
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	37.243.107.207	81.457.580.886
<i>Doanh thu khác</i>	45.543.092	2.588.783.442
Các khoản giảm trừ	(35.445.018.017)	-
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	(35.330.077.617)	-
<i>Giảm giá hàng bán</i>	(114.940.400)	-
Doanh thu thuần	487.215.051.677	1.961.050.045.112
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	313.210.039.496	753.324.698.555
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	122.927.273.517	1.086.456.404.537
<i>Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư</i>	13.789.088.365	37.222.577.692
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	37.243.107.207	81.457.580.886
<i>Doanh thu khác</i>	45.543.092	2.588.783.442

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	293.522.866.542	52.239.881.131
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	64.283.340.982	12.963.941.730
Lợi nhuận được chia	2.183.022.001	470.000.000
Thu nhập cổ tức	-	729.248.000
Khoản đầu tư đã thanh lý bị trả lại	(147.180.000.000)	-
Khác	3.249.655.275	801.230.000
TỔNG CỘNG	216.058.884.800	67.204.300.861

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của bất động sản đã bán	238.665.107.764	602.967.985.434
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	165.770.324.893	-
Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán	133.351.951.020	1.058.246.539.851
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	10.234.828.641	76.898.829.484
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	5.673.371.823	13.178.788.874
TỔNG CỘNG	553.695.584.141	1.751.292.143.643

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

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	50.799.322.853	6.483.545.420
Chi phí lãi vay	97.395.800.782	91.048.953.141
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	290.339.044.538	-
Khác	518.679.145	4.435.081.417
TỔNG CỘNG	<u>439.052.847.318</u>	<u>101.967.579.978</u>

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	18.724.388.117	55.978.483.757
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.313.381.470	8.562.512.320
Chi phí nhân viên	2.039.893.442	2.480.656.522
Chi phí hoa hồng môi giới	1.879.314.924	44.632.212.900
Chi phí khác	491.798.281	303.102.015
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(131.602.678.118)	402.986.338.421
Chi phí nhân viên	31.972.621.146	50.877.831.786
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.733.364.281	25.091.830.214
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.253.736.968	7.158.378.985
Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng	44.093.416	1.376.737.393
(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	(191.695.867.371)	307.692.072.713
Chi phí khác	8.089.373.442	10.789.487.330
TỔNG CỘNG	<u>(112.878.290.001)</u>	<u>458.964.822.178</u>

26. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí mua hàng và dịch vụ mua ngoài	409.737.176.358	1.535.882.455.820
Chi phí nhân viên	44.247.343.229	68.358.300.871
Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng	44.093.416	1.615.247.867
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 9, 10, 11 và 14)	20.787.755.957	34.566.197.163
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	165.770.324.893	-
(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	(191.695.867.371)	307.692.072.713
Chi phí khác	10.308.433.809	66.540.183.580
TỔNG CỘNG	<u>459.199.260.291</u>	<u>2.014.654.458.014</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

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập khác	52.625.309.171	2.574.312.272
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	42.703.454.352	35.090.909
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	6.784.182.627	1.768.670.188
Thu nhập khác	3.137.672.192	770.551.175
Chi phí khác	742.133.091.822	13.491.931.827
Truy thu Thuế GTGT đã hoàn (i)	386.311.745.006	-
Thuế GTGT đầu vào không được khấu trừ (ii)	132.427.168.270	-
Lãi chậm nộp thuế (iii)	111.416.337.791	-
Chi phí truy thu thuế khác	29.575.809.912	-
Xóa sổ khoản phải thu	7.431.085.985	7.528.867.649
Phí quản lý căn hộ	5.672.517.341	4.699.541.733
Xóa sổ hàng tồn kho	49.675.631.114	-
Chi phí khác	19.622.796.403	1.263.522.445
LỖ KHÁC	(689.507.782.651)	(10.917.619.555)

- (i) Đây là số tiền thuế GTGT được hoàn cao hơn quy định và bị yêu cầu thu hồi từ Cục thuế HCM theo các QĐ 5438, QĐ 5439, QĐ 66 và QĐ 2151 với số tiền lần lượt là 221.627.951.930 VND, 109.853.999.920 VND, 34.065.489.621 VND và 20.764.303.535 VND (Thuyết minh số 6.4 và số 16).
- (ii) Đây là số Thuế GTGT đầu vào không đủ điều kiện khấu trừ được ghi nhận vào chi phí theo cơ sở của các quyết định từ Cục thuế HCM.
- (iii) Đây là số tiền phạt chậm nộp theo các Quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế từ Cục thuế HCM.

Việc ghi nhận các chi phí thuế và lãi chậm nộp này dựa trên đánh giá của Ban Tổng giám đốc Tập đoàn về các thông tin và sự kiện mới phát sinh trong năm như được đề cập trong *Thuyết minh số 16* và *Thuyết minh số 29*. Ngoài ra, việc ghi nhận này cũng đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2020 phê duyệt thông qua Nghị Quyết số 1184/NQ-ĐHĐCĐ.2021 ngày 22 tháng 12 năm 2021 về chủ trương trích lập dự phòng toàn bộ số Thuế GTGT đầu vào liên quan đến hoạt động sản xuất linh kiện điện tử từ tháng 2 năm 2017 đến tháng 7 năm 2019 vào báo cáo tài chính năm 2021.

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

28.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.383.618.726	32.179.732.857
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	-	(6.322.496.143)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.383.618.726	25.857.236.714
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(1.694.022.606)	2.226.608.641
TỔNG CỘNG	26.689.596.120	28.083.845.355

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lỗ kế toán trước thuế	(812.595.851.024)	(281.756.766.166)
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Tập đoàn	(162.519.170.205)	(56.351.353.233)
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) các năm trước	86.151.047	(6.322.496.143)
Phần lỗ không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại của các công ty con	52.963.135.109	4.169.997.676
Chi phí không được trừ thuế	138.637.771.133	83.769.496.203
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(2.031.462.391)
Lãi từ các công ty liên kết	(459.392.390)	(2.626.210.643)
Điều chỉnh hợp nhất	(1.598.352.076)	8.371.836.887
Giảm thuế	(46.718.898)	(750.113.401)
Cổ tức và lợi nhuận được chia	(373.827.600)	(145.849.600)
Chi phí thuế TNDN ước tính	26.689.596.120	28.083.845.355

28.2 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 Tập đoàn khác với lợi nhuận được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VND			
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí phải trả	2.517.717.546	2.517.717.546		-
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	272.261.622	(272.261.622)	(1.770.900.398)
Trợ cấp thôi việc	-	27.689.550	(27.689.550)	1.914.950
Thuế TNDN từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	1.993.973.778	-	1.993.973.778	-
	4.511.691.324	2.817.668.718		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng các khoản đầu tư vào các công ty con và liên kết	(1.977.126.862)	(5.904.229.759)	-	(457.623.193)
Chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của các tài sản thuần của công ty con ghi nhận vào ngày mua	(1.852.102.190)	(156.847.531.871)	-	-
	(3.829.229.052)	(162.751.761.630)		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại			1.694.022.606	(2.226.608.641)

(*) 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.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	VND
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Lãi cho vay Phí dịch vụ Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư Hợp tác đầu tư	379.166.667 80.000.000 -	508.333.334 -	508.333.334 -
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Thanh lý dự án 39-41-43 Bến Chương Dương Cổ tức	- 6.717.358.992 163.658.368	- 23.067.604.251	2.500.000.000 23.067.604.251
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Tín Đức	Công ty liên kết trước đây	Chi phí thuê văn phòng Lãi trái phiếu Phí quản lý Phí dịch vụ	- -	1.250.564.384 930.515.580	- 930.515.580
			1.577.310.000	2.987.030.732	2.987.030.732

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

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

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm bao gồm: (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 liên kết (đến ngày 5 tháng 6 năm 2020)	Vay Tạm mượn vốn Trả tiền vay Trả tiền mượn tạm vốn Lãi vay Mua hàng Lãi vay đã trả	76.428.668.788 70.200.000.000 30.000.000.000 19.700.000.000 8.927.114.809 3.234.583.036 1.891.673.338	- 425.000.000.000
		Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư Phân chia lợi nhuận HTKD Phí dịch vụ quản lý Hợp tác đầu tư Hoàn trả hợp tác đầu tư Cổ tức	758.806.650 674.400.000 98.181.819 - - -	564.100.000.000 95.000.000.000 10.738.107.311

Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế

Công ty con trước đây
(đến ngày 15 tháng 4
2021)

Nhận lại tiền góp vốn HTKD

24.600.000.000

Ông Lê Chí Hiếu

Chủ tịch trước đây
(đến ngày 8 tháng 2
năm 2021)

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

Tổng Giám đốc trước
đây (đến ngày 30
tháng 11 năm 2021)

Mượn tiền

8.000.000.000

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	VND
Công ty TNHH Xây dựng & Cơ điện Daewon	Bên liên quan	Chi phí thi công xây dựng Lãi cho vay	4.908.148.617 80.153.425	- -	- -
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con trước đây (đến ngày 29 tháng 1 năm 2021)	Cung cấp dịch vụ Lãi từ thanh lý tài sản cố định Lợi nhuận từ HTKD Phí dịch vụ Phí dịch vụ quản lý	845.000.000 727.272.727 353.713.922 85.500.000 -	- - - - -	- - - - 1.796.883.186
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư trước đây	Cổ tức đã nhận	600.000.000	-	-

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

29. 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 Lữ Minh Sơn	Chủ tịch	368.329.264	-	
Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch trước đây	552.756.835	2.213.376.512	
Ông Dương Ngọc Hải	Phó Chủ tịch	-	-	
Ông Lê Minh Tâm	Phó Chủ tịch trước đây	-	423.600.000	
Ông Đàm Mạnh Cường	Tổng Giám đốc	36.590.909	-	
Ông Tạ Chí Cường	Thành viên Hội đồng Quản trị trước đây (" HĐQT")	-	-	
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Tổng Giám đốc trước đây	455.717.047	1.023.526.106	
Ông Đinh Thành Lê	Thành viên HĐQT trước đây	-	91.200.000	
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Phó Tổng Giám đốc trước đây	-	1.799.800.000	
Bà Quan Diễm Trang	Trưởng ban Ban Kiểm soát ("BKS")	251.131.620	-	
Ông Nguyễn Hưng Long	Cựu Trưởng ban BKS Thành viên	270.177.900	317.431.800	
Ông Thái Bằng Âu	Thành viên	48.000.000	48.000.000	
Ông Thái Duy Phương	Phó Tổng Giám đốc trước đây	48.000.000	48.000.000	
Ông Trần Quang Nhường	Phó Tổng Giám đốc trước đây	394.042.399	505.698.280	
Ông Lê Chí Thủ Khoa	Phó Tổng Giám đốc trước đây	231.877.625	-	
Ông Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc trước đây	131.709.371	621.311.204	
TỔNG CỘNG		2.692.332.970	7.091.943.902	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

29. 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 liên kết (đến ngày 5 tháng 6 năm 2020)	Chuyển nhượng bất động sản đầu tư Hợp tác kinh doanh Doanh thu cho thuê	16.650.000.000 741.840.000 233.360.040	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	Chuyển nhượng vốn	10.750.000.000	11.250.000.000
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Dịch vụ môi giới dự án Phước Long Spring Town Chuyển nhượng vốn	292.119.966 -	292.119.966 213.750.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức	Công ty con (đến ngày 29 tháng 1 năm 2021)	Doanh thu cho thuê	24.750.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết (đến ngày 28 tháng 9 năm 2021)	Doanh thu cho thuê	-	825.000.000
TỔNG CỘNG			28.692.070.006	243.000.480.006
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Cho vay	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết (đến ngày 5 tháng 6 năm 2020)	Cho vay	-	81.600.000.000
			5.000.000.000	86.600.000.000

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải thu ngắn hạn khác					
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Góp vốn và doanh thu phải thu từ đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương Dương	20.896.200.569	20.896.200.569	20.896.200.569
		Lợi nhuận được chia	9.687.554.471	9.687.554.471	9.687.554.471
		Phải thu từ lãi tiền vay	1.901.388.891	1.522.222.224	1.522.222.224
Công ty TNHH Dịch Vụ Tam Bình	Công ty con trước đây	Cho mượn	3.000.000.000	3.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng & Cơ điện Daewon	Bên liên quan		156.147.946	156.147.946	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết (đến ngày 5 tháng 6 năm 2020)	Hợp tác kinh doanh	-	-	425.000.000.000
		Cho mượn và cổ tức phải thu Lãi	-	-	39.032.611.884
			-	-	4.396.339.726
Cty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Công ty con trước đây	Chi trả hộ	-	-	80.000.000
TỔNG CỘNG			35.641.291.877	500.614.928.874	
Phải thu dài hạn khác					
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Góp vốn và doanh thu phải thu từ đầu tư dự án Phước Long Spring Town	41.746.934.199	41.396.934.199	41.396.934.199
		Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	-	1.150.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết (đến ngày 5 tháng 6 năm 2020)	Góp vốn và doanh thu từ bán hàng nông sản	-	-	26.026.500.000
TỔNG CỘNG			41.746.934.199	68.573.434.199	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

29. 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Tập đoàn đầu tư	Phải trả quyền sử dụng đất	31.720.214.238	31.720.214.238
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Tín Đức	Công ty liên kết trước đây	Cung cấp dịch vụ	24.255.000	-
			31.744.469.238	31.720.214.238
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Cty Cổ Phần Thông Đức	Công ty con trước đây	Phí dịch vụ	45.534.000	-
Phải trả ngắn hạn khác				
Ông Lê Chi Hiếu	Chủ tịch trước đây (đến ngày 8 tháng 2 năm 2022)	Mượn tiền	8.000.000.000	-
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Tổng Giám đốc trước đây (đến ngày 30 tháng 11 năm 2021)	Mượn tiền	8.000.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình	Công ty con trước đây (đến ngày 29 tháng 1 năm 2021)	Trả hộ	5.390.107	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết (đến ngày 5 tháng 6 năm 2020)	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	464.100.000.000
		Lãi	-	460.000.000
			16.005.390.107	464.560.000.000
Phải trả dài hạn khác				
Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Tổng Giám đốc trước đây (đến ngày 30 tháng 11 năm 2021)	Chi hộ	75.075.000	75.075.000

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

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

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

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	Hợp nhất
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021					VND
Doanh thu thuần bộ phận					
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	326.999.127.861	160.170.380.724	45.543.092	-	487.215.051.677
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	-	48.200.000	-	(48.200.000)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	326.999.127.861	160.218.580.724	45.543.092	(48.200.000)	487.215.051.677
Lợi nhuận bộ phận	84.168.457.512	15.123.991.825	(165.724.781.801)	(48.200.000)	(66.480.532.464)
Chi phí bán hàng					(18.724.388.117)
Chi phí quản lý doanh nghiệp					131.602.678.118
Doanh thu hoạt động tài chính					216.058.884.800
Chi phí tài chính					(439.052.847.318)
Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh					2.296.961.950
(Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh					(174.299.243.031)
Thu nhập khác					52.625.309.171
Chi phí khác					(742.133.091.822)
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(28.383.618.726)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					1.694.022.606
(Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế TNDN					(890.496.621.802)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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 (tiếp theo)

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

	VND			
	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Hợp nhất
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021				
Tài sản bộ phận				
Tài sản của các bộ phận	1,597,906,377,713	-	5,831,998,584	1,603,738,376,297
Tài sản không phân bổ	-	-	-	238,384,570,578
Tổng tài sản	1,597,906,377,713	-	5,831,998,584	1,842,122,946,875
Nợ phải trả bộ phận				
Phải trả bộ phận	593,123,577,616	-	-	593,123,577,616
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	628,225,922,688
Tổng nợ phải trả	593,123,577,616	-	-	1,221,349,500,304

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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 (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	Hợp nhất
					VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020					
Doanh thu thuần bộ phận					
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	781.745.094.429	1.176.716.167.241	2.588.783.442	-	1.961.050.045.112
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	(2.862.672.365)	-	-	2.862.672.365	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	778.882.422.064	1.176.716.167.241	2.588.783.442	2.862.672.365	1.961.050.045.112
Lợi nhuận bộ phận	164.602.123.774	33.922.110.441	2.588.783.442	8.644.883.812	209.757.901.469
Chi phí bán hàng					(55.978.483.757)
Chi phí quản lý doanh nghiệp					(402.986.338.421)
Doanh thu hoạt động tài chính					67.204.300.861
Chi phí tài chính					(101.967.579.978)
Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh					13.131.053.215
(Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh					(270.839.146.611)
Thu nhập khác					2.574.312.272
Chi phí khác					(13.491.931.827)
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(25.857.236.714)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					(2.226.608.641)
(Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế TNDN					(309.840.611.521)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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 (tiếp theo)

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

VND

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	Hợp nhất
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020					
Tài sản bộ phận					
Tài sản của các bộ phận	2.531.385.833.964	-	5.836.646.925	-	2.537.222.480.889
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	3.033.336.899.853
Tổng tài sản	2.531.385.833.964	-	5.836.646.925	-	5.570.559.380.742
Nợ phải trả bộ phận					
Phải trả bộ phận	966.427.544.827	-	-	-	966.427.544.827
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	2.366.933.038.364
Tổng nợ phải trả	966.427.544.827	-	-	-	3.333.360.583.191

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

31. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tập đoàn là bên đi thuê

Tập đoàn hiện đang thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, 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	4.193.724.746	4.125.517.136
Từ 1 đến 5 năm	16.774.898.984	17.723.872.094
Trên 5 năm	88.844.629.660	91.640.098.400
TỔNG CỘNG	<u>109.813.253.390</u>	<u>113.489.487.630</u>

Tập đoàn là bên cho thuê

Tập đoàn hiện đang cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, 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	23.540.154.434	20.459.053.650
Từ 1 năm đến 5 năm	44.598.521.173	37.484.935.961
TỔNG CỘNG	<u>68.138.675.607</u>	<u>57.943.989.611</u>

32. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ - USD	<u>-</u>	<u>1.438,01</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

33. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Như được đề cập tại *Thuyết minh số 17*, vào ngày 4 tháng 1 năm 2021, Tập đoàn đã nhận được giấy xác nhận của TAND HCM về việc đã nhận được đơn khởi kiện của Tập đoàn và sẽ tiến hành xem xét đơn khởi kiện theo quy định của pháp luật tố tụng hành chính.

Đồng thời như được đề cập tại *Thuyết minh số 6.4*, trong năm Tập đoàn đã hoàn thành việc nộp số tiền 365,5 tỷ VND vào tài khoản của một cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo Công văn ngày 5 tháng 3 năm 2021. Tập đoàn cũng đang trong quá trình làm việc với cơ quan này về các cáo buộc của Cục Thuế HCM.

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

Vào ngày 16 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn 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 với số tiền là 67.536.357.700 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn 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.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, kết quả sau cùng của vụ kiện và quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chưa được xác định. Tuy nhiên, Tập đoàn đã thực hiện các điều chỉnh cần thiết để ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2021 các chi phí tương ứng với nghĩa vụ đối với các khoản thuế GTGT đã được hoàn, giảm các khoản mục thuế GTGT đầu vào được khấu trừ và các khoản phạt chậm nộp có liên quan. Tập đoàn sẽ vẫn tiếp tục làm việc với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và theo dõi kết quả sau cùng của vụ kiện.

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

33. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công an khởi tố và bắt tạm giam Tổng Giám đốc Tập đoàn trước đây

Vào ngày 25 tháng 11 năm 2021, thông qua cổng thông tin điện tử Bộ Công An, Tập đoàn đã nhận được thông tin Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công An đã khởi tố, bắt tạm giam đối với Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc và Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc của Tập đoàn để phục vụ điều tra hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Tập đoàn đã và đang thực hiện các thủ tục có liên quan theo đúng quy định của Pháp luật để tránh gây ảnh hưởng đến các hoạt động của Tập đoàn trong thời gian tới.

Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Tập đoàn đang hoạt động. Ban Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

34. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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 Tập đoàn liên quan đến số tiền chậm nộp là 111.416.337.791 VND.

Ngoài sự kiện nêu trên, và các sự kiện nêu tại Thuyết minh số 7.4 và Thuyết minh số 33, không có sự kiện trọng yếu nào khác 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.



Trần Lữ Ngọc Phương
Người lập



Lê Thị Ngọc Cẩm
Kế toán trưởng



Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2022