

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 58

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 24 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 sở hữu hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở, môi giới bất động sản và mua bán hàng hóa.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 82 – 84 Đường Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông 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
		từ nhiệm ngày 14 tháng 3 năm 2022
	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 12 năm 2021
Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch	từ nhiệm ngày 8 tháng 2 năm 2022
Ông Lê Minh Tâm	Phó Chủ tịch	từ nhiệm ngày 23 tháng 3 năm 2021
Ông Đàm Mạnh Cường	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 12 năm 2021
Ông Tạ Chí Cường	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 12 năm 2021
		từ nhiệm ngày 24 tháng 2 năm 2022
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên	từ nhiệm ngày 23 tháng 11 năm 2021
Ông Đinh Thành Lê	Thành viên	từ nhiệm ngày 20 tháng 10 năm 2021
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	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 Nhưông	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
		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
		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 riêng của Công ty 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 RIÊNG

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đề ngày 31 tháng 3 năm 2022.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 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 riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 58, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 26 của báo cáo tài chính riêng. 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 Công ty đã ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 Tuân
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 RIÊNG

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		801.904.531.234	1.282.256.423.614
110	I. Tiền	4	2.575.826.845	1.618.444.560
111	1. Tiền		2.575.826.845	1.618.444.560
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		9.948.418.200	4.406.203.800
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	34.505.700.507	34.505.700.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.2	(24.557.282.307)	(30.099.496.707)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		520.397.272.821	780.370.798.117
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	117.299.492.680	174.353.420.621
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	17.590.486.644	216.409.119.991
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.3	5.000.000.000	31.457.440.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6.4	451.346.581.764	665.788.545.374
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 6.4	(70.839.288.267)	(307.637.727.869)
140	IV. Hàng tồn kho	7	268.913.859.657	372.320.826.033
141	1. Hàng tồn kho		434.684.184.550	372.320.826.033
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(165.770.324.893)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		69.153.711	123.540.151.104
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	44.853.711	304.707.087
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	-	58.095.555.208
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	24.300.000	65.139.888.809

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		756.671.875.746	2.364.265.643.956
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		365.530.654.307	571.672.462.387
216	1. Phải thu dài hạn khác	6.4	395.552.537.611	576.140.830.291
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(30.021.883.304)	(4.468.367.904)
220	II. Tài sản cố định		931.332.345	74.473.656.281
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	866.332.343	12.808.360.546
222	Nguyên giá		4.582.107.249	29.119.143.991
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.715.774.906)	(16.310.783.445)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	65.000.002	61.665.295.735
228	Nguyên giá		1.256.243.035	62.813.205.436
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.191.243.033)	(1.147.909.701)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	94.471.568.088	98.952.107.977
231	1. Nguyên giá		120.865.988.437	121.223.462.642
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(26.394.420.349)	(22.271.354.665)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	94.888.637
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	94.888.637
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	11	291.226.629.682	1.616.554.811.128
251	1. Đầu tư vào công ty con		170.980.158.681	1.345.532.605.566
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		293.787.400	257.895.248.200
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		181.593.553.485	44.989.856.600
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(61.640.869.884)	(31.862.899.238)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		4.511.691.324	2.517.717.546
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	4.511.691.324	2.517.717.546
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.558.576.406.980	3.646.522.067.570

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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	21.1	51.716.348.252	819.072.563.724
02	2. Giảm trừ doanh thu	21.1	(35.330.077.617)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	16.386.270.635	819.072.563.724
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	210.773.778.974	816.087.561.059
20	5. (Lỗ) lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(194.387.508.339)	2.985.002.665
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	132.481.041.658	117.937.080.473
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23	288.691.165.113 46.075.807.830	99.793.050.531 81.494.531.163
25	8. Chi phí bán hàng		196.434.800	23.921.679.426
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(159.831.735.257)	371.047.119.110
30	10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(190.962.331.337)	(373.839.765.929)
31	11. Thu nhập khác	26	52.164.034.278	1.330.945.983
32	12. Chi phí khác	26	692.130.016.894	13.301.570.417
40	13. Lỗ khác	26	(639.965.982.616)	(11.970.624.434)
50	14. Tổng lỗ kế toán trước thuế		(830.928.313.953)	(385.810.390.363)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(1.993.973.778)	6.327.457.755
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		1.993.973.778	-
60	17. Lỗ thuần sau thuế TNDN		(830.928.313.953)	(379.482.932.608)



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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lỗ kế toán trước thuế		(830.928.313.953)	(385.810.390.363)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	8, 9, 10	5.339.964.122	8.839.888.640
03	Dự phòng		217.784.384.089	305.537.588.566
05	Lãi từ các hoạt động đầu tư		(117.401.488.589)	(117.731.843.141)
06	Chi phí lãi vay	23	46.075.807.830	81.494.531.163
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(679.129.646.501)	(107.670.225.135)
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		460.398.364.822	(318.557.249.960)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(62.363.358.517)	120.018.477.365
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(258.867.963.431)	652.950.083.487
12	Giảm chi phí trả trước		259.853.376	12.945.340.416
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	8.593.500.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(50.165.437.192)	(80.012.791.850)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(11.541.057.384)	(7.400.000.000)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.127.373.532)	(7.704.896.915)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(602.536.618.359)	273.162.237.408
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
22	Tiền thu do thanh lý tài sản dài hạn		107.460.458.183	-
24	Tiền thu hồi cho vay		8.457.440.000	23.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		-	(531.000.000.000)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		1.302.062.034.185	207.762.874.100
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		166.436.639.862	31.509.725.161
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		1.584.416.572.230	(268.727.400.739)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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	18	243.820.730.309	1.549.854.462.790
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	18	(1.224.743.301.895)	(1.623.691.173.318)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(980.922.571.586)	(73.836.710.528)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		957.382.285	(69.401.873.859)
60	Tiền đầu năm		1.618.444.560	71.020.318.419
70	Tiền cuối năm	4	2.575.826.845	1.618.444.560

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 RIÊNG

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất là lần thứ 24 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 là TDH theo Giấy phép Niêm yết số 83/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 23 tháng 11 năm 2006.

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

Chu kỳ kinh doanh 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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 52 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 105).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đề ngày 31 tháng 3 năm 2022.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 - 50 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 6 năm

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

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

Nhà cửa 25 năm

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

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

3.9 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. 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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.15 Các khoản dự phòng

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

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau:

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

Cổ tức

Cổ tức 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 riêng 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 riêng.

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng căn hộ

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

3.20 Các bên liên quan

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

4. TIỀN

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
		<i>VND</i>
Tiền mặt	43.564.450	537.776.480
Tiền gửi ngân hàng	2.532.262.395	1.080.668.080
TỔNG CỘNG	2.575.826.845	1.618.444.560

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu niêm yết	34.505.700.507	34.505.700.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	<u>(24.557.282.307)</u>	<u>(30.099.496.707)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>9.948.418.200</u>	<u>4.406.203.800</u>

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	<u>10.227.309.952</u>	156.942	<u>10.227.309.952</u>
TỔNG CỘNG		<u>34.505.700.507</u>		<u>34.505.700.507</u>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		<u>(24.557.282.307)</u>		<u>(30.099.496.707)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN		<u>9.948.418.200</u>		<u>4.406.203.800</u>

5.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

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

Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Giá trị thị trường VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng giảm giá VND
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất Động sản Thái Bình Dương	2.400.000	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	<u>(6.758.891.752)</u>
TỔNG CỘNG				<u>(24.557.282.307)</u>

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

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	28.695.370.006	29.262.855.006
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và		
Bất động sản Thái Bình Dương	19.070.119.116	19.070.119.116
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thắng 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>60.244.333.427</u>	<u>73.914.727.415</u>
TỔNG CỘNG	117.299.492.680	174.353.420.621
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(45.538.475.522)</u>	<u>(59.921.138.724)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>71.761.017.158</u>	<u>114.432.281.897</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(59.921.138.724)	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(16.814.670.131)	(59.921.138.724)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trích lập trong năm	<u>31.197.333.333</u>	
Số cuối năm	<u>(45.538.475.522)</u>	<u>(59.921.138.724)</u>

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

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Công ty Luật TNHH Bùi Gia và Cộng sự	16.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Đại Lộc Phát	-	209.200.000.000
Trả trước cho các bên khác	1.590.486.644	7.209.119.991
TỔNG CỘNG	17.590.486.644	216.409.119.991
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	-	(209.906.426.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	17.590.486.644	6.502.693.991

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

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	(209.906.426.000)	(706.426.000)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	(209.200.000.000)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trích lập trong năm	209.906.426.000	-
Số cuối năm	-	(209.906.426.000)

6.3 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	5.000.000.000	31.457.440.000

Chi tiết khoản cho vay ngắn hạn cho bên liên quan như sau:

Tên công ty	Số cuối năm	Kỳ hạn	Lãi suất
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	5.000.000.000	4 tháng	10%

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

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.4 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 các hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	20.896.200.569	21.756.012.214
Phải thu về cho mượn vốn	18.194.447.558	54.179.548.928
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	10.226.299.937	50.351.087.183
Lãi cho vay	2.891.861.312	62.366.736.637
Về sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	476.568.320	3.302.104.731
Phải thu đối với các khoản phải nộp theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Thuyết minh số 17 và số 26</i>)	-	396.350.863.293
Tạm ứng nhân viên phục vụ hoạt động kinh doanh và đầu tư	-	64.374.793.243
Phải thu khác	8.039.764.101	13.107.399.145
	<u>451.346.581.764</u>	<u>665.788.545.374</u>
Dài hạn		
Phải thu về các hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	394.472.537.611	568.454.691.791
Ký quỹ	1.080.000.000	7.686.138.500
	<u>395.552.537.611</u>	<u>576.140.830.291</u>
TỔNG CỘNG	846.899.119.375	1.241.929.375.665
Dự phòng phải thu khó đòi	(55.322.696.049)	(42.278.531.049)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>791.576.423.326</u>	<u>1.199.650.844.616</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	76.889.003.324	379.260.105.350
<i>Phải thu các bên khác</i>	770.010.116.051	862.669.270.315

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

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.4 Phải thu khác (tiếp theo)

(*) Ngày 5 tháng 3 năm 2021, Công ty nhận được Công văn số 1050/CV-CSKT-P10 từ Bộ Công An – Cơ quan Cảnh sát điều tra yêu cầu Công ty nộp lại số tiền 365.547.441.471 VND là tổng số thuế giá trị gia tăng (“thuế GTGT”) đã được hoàn trong các kỳ hoàn thuế từ tháng 2 năm 2018 đến tháng 6 năm 2019 (chi tiết xem tại *Thuyết minh số 17*) vào tài khoản tạm giữ của Bộ Công An – Cơ quan Cảnh sát điều tra theo quy định của pháp luật để phục vụ việc thu thập và xác minh các hồ sơ và tài liệu liên quan đến số thuế GTGT đã được hoàn nói trên của Công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, Công ty đã hoàn tất việc nộp số tiền này và ghi nhận số tiền đã tạm nộp này vào khoản mục phải thu ngắn hạn khác.

Công ty còn đang trong quá trình làm việc với Bộ Công An – Cơ quan Cảnh sát điều tra cũng như chờ quyết định cuối cùng của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (chi tiết xem tại *Thuyết minh số 17*) liên quan đến số thuế GTGT được hoàn và kết quả cuối cùng chưa được xác định tại ngày của báo cáo này.

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(42.278.531.049)	(7.976.226.347)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(23.846.919.000)	(34.302.304.702)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trích lập trong năm	10.802.754.000	-
Số cuối năm	<u>(55.322.696.049)</u>	<u>(42.278.531.049)</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

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

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.4 Phải thu khác (tiếp theo)

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

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/ sản phẩm	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Ngắn hạn			20.896.200.569	21.756.012.214	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Đầu tư dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt	Theo thỏa thuận	20.896.200.569	20.896.200.569	
Công ty TNHH Thương mại Epco	Hợp tác kinh doanh nông sản	66,7%	-	859.811.645	
Dài hạn			394.472.537.611	568.454.691.791	
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	74,4%	41.396.934.199	41.396.934.199	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Cao ốc Văn phòng Xanh tại Số 219 – 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Quận Bình Thạnh	45%	13.686.775.762	18.225.161.554	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Khu nhà ở Bình An	12,5%	4.706.596.400	4.706.596.400	
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế	Hợp tác kinh doanh nông sản, dệt may	Theo thỏa thuận	-	201.561.268.388	
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Hợp đồng hợp tác kinh doanh nông sản	Theo thỏa thuận	-	26.026.500.000	
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	Theo thỏa thuận	-	7.213.000.000	
TỔNG CỘNG			415.368.738.180	590.210.704.005	

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

7. HÀNG TỒN KHO

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản		
Khu đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội	165.770.324.893	165.770.324.893
Dự án Golden Hill, Phú Mỹ, Bà Rịa - Vũng Tàu	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 Khu đô thị mới Nam Cần Thơ khu 3 lô 14A	-	17.200.934.710
Khác	<u>1.410.654.244</u>	<u>4.614.192.511</u>
	428.366.574.446	362.118.558.656
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp		
	6.317.610.104	10.202.267.377
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<u>(165.770.324.893)</u>	<u>-</u>
	<u>268.913.859.657</u>	<u>372.320.826.033</u>

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 8.473.411.274 VND (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: 27.961.558.936 VND). Các khoản chi phí lãi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Công ty.

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	7.095.547.099	20.906.767.308	817.484.130	299.345.454	29.119.143.991
Thanh lý	(6.737.888.099)	(17.357.830.945)	(368.917.698)	(72.400.000)	(24.537.036.742)
Số cuối năm	357.659.000	3.548.936.363	448.566.432	226.945.454	4.582.107.249
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	357.659.000	935.400.000	558.867.766	175.800.000	2.027.726.766
Giá trị khấu hao lũy kế					
Số đầu năm	(2.591.692.415)	(12.775.646.208)	(709.303.916)	(234.140.906)	(16.310.783.445)
Khấu hao trong năm	(116.690.637)	(954.037.713)	(61.654.940)	(41.181.816)	(1.173.565.106)
Thanh lý	2.350.724.052	10.976.531.893	368.917.700	72.400.000	13.768.573.645
Số cuối năm	(357.659.000)	(2.753.152.028)	(402.041.156)	(202.922.722)	(3.715.774.906)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	4.503.854.684	8.131.121.100	108.180.214	65.204.548	12.808.360.546
Số cuối năm	-	795.784.335	46.525.276	24.022.732	866.332.343

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

9. TÀI SẢN CỐ 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	1.256.243.035	61.556.962.401	62.813.205.436
Thanh lý	-	(61.556.962.401)	(61.556.962.401)
Số cuối năm	<u>1.256.243.035</u>	<u>-</u>	<u>1.256.243.035</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	<i>1.126.243.035</i>	<i>-</i>	<i>1.126.243.035</i>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(1.147.909.701)	-	(1.147.909.701)
Hao mòn trong năm	(43.333.332)	-	(43.333.332)
Số cuối năm	<u>(1.191.243.033)</u>	<u>-</u>	<u>(1.191.243.033)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>108.333.334</u>	<u>61.556.962.401</u>	<u>61.665.295.735</u>
Số cuối năm	<u>65.000.002</u>	<u>-</u>	<u>65.000.002</u>

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm	83.268.917.187	37.954.545.455	121.223.462.642
Tăng trong năm	122.760.000	-	122.760.000
Thanh lý trong năm	(480.234.205)	-	(480.234.205)
Số cuối năm	<u>82.911.442.982</u>	<u>37.954.545.455</u>	<u>120.865.988.437</u>
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(20.247.112.235)	(2.024.242.430)	(22.271.354.665)
Khấu hao trong năm	(2.604.883.860)	(1.518.181.824)	(4.123.065.684)
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>63.021.804.952</u>	<u>35.930.303.025</u>	<u>98.952.107.977</u>
Số cuối năm	<u>60.059.446.887</u>	<u>34.412.121.201</u>	<u>94.471.568.088</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 Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

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

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 11.1)	170.980.158.681	1.345.532.605.566
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 11.2)	293.787.400	257.895.248.200
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 11.3)	181.593.553.485	44.989.856.600
TỔNG CỘNG	352.867.499.566	1.648.417.710.366
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 11.4)	(61.640.869.884)	(31.862.899.238)
GIÁ TRỊ THUẦN	291.226.629.682	1.616.554.811.128

11.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	129.300.000.000	51	129.300.000.000	51
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	24.889.158.681	99,6	24.889.158.681	99,6
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An (trước đây là Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading) ("Lộc Phúc An")	10.431.000.000	100	10.431.000.000	100
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	6.160.000.000	75	6.160.000.000	75
Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân	200.000.000	98	200.000.000	98
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế (***)	-	-	737.800.000.000	99,67
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("FDC") (*)	-	-	432.552.446.885	43
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức (**)	-	-	4.200.000.000	70
TỔNG CỘNG	170.980.158.681		1.345.532.605.566	
Dự phòng đầu tư vào công ty con	(5.027.384.749)		(7.069.597.884)	
GIÁ TRỊ THUẦN	165.952.773.932		1.338.463.007.682	

(*) Công ty đã tiến hành phân loại khoản đầu tư này thành đầu tư tài chính dài hạn khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2021. Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát tại FDC và vào ngày 16 tháng 6 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua Nghị Quyết số 31/2021/NQ-HĐQT về chủ trương chuyển nhượng toàn bộ 16.611.715 cổ phiếu của FDC, tương ứng tỷ lệ 43%. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã chuyển nhượng một phần và chỉ còn sở hữu 5.361.715 cổ phiếu của FDC, tương ứng tỷ lệ 13.88%.

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

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

11.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (**) Vào ngày 29 tháng 1 năm 2021, Công ty đã ký kết Hợp đồng số 129/HDKT để chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 04/NQ-HĐQT-2021 ngày 28 tháng 1 năm 2021. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng này.
- (***) Vào ngày 29 tháng 3 năm 2021, Công ty đã ký kết Hợp đồng số 01-2021/HDCN-SH nhằm chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 12/NQ-HĐQT-2021 ngày 29 tháng 3 năm 2021. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng này.

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

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

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

Lộc Phúc An hiện là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 0312561784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 10 năm 2013 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. TDW có trụ sở chính tại Số 82-84 Đường Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của TDW là bán buôn vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân ("LPN") hiện là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKDN số 0314526202 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 7 năm 2017. LPN có trụ sở chính tại Số 3-5 Đường Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của LPN là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 24 tháng 12 năm 2021, Công ty đã ban hành Nghị Quyết số 56A/2021/NQ-HĐQT về việc thông qua chủ trương giải thể LPN.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

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

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

11.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm		Tỷ lệ Tỷ lệ quyết %
			Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ %	
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 (***)	Bất động sản	Đang hoạt động	-	-	129.161.260.800	40	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị (*)	Khoáng sản	Đang hoạt động	-	-	101.745.000.000	20,68	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng (**)	Tài chính - Chứng khoán	Đang hoạt động	-	-	26.695.200.000	22,49	
TỔNG CỘNG			293.787.400		257.895.248.200		
Dự phòng các khoản đầu tư vào các công ty liên kết			-		(22.468.826.268)		
GIÁ TRỊ THUẬN			293.787.400		235.426.421.932		

(*) Vào ngày 29 tháng 12 năm 2020, Công ty đã ký kết Hợp đồng số 1769/2020/HDCNCP nhằm chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 12/NQ-HĐQT-2020 ngày 28 tháng 12 năm 2020. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng này với số tiền lãi 37.485.000.000 VND ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

(**) Vào ngày 14 tháng 6 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua Nghị Quyết số 28/2021/NQ-HĐQT về chủ trương chuyển nhượng toàn bộ 3.036.300 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng, tương ứng tỷ lệ 22,49%, với giá không thấp hơn 5.000 VND/cổ phiếu. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng này với số tiền lỗ 11.513.700.000 VND ghi nhận vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

(***) Vào ngày 28 tháng 9 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua Nghị Quyết số 44A/2021/NQ-HĐQT về chủ trương chuyển nhượng toàn bộ 12.916.126 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức, tương ứng tỷ lệ 40%, với tổng giá trị chuyển nhượng là 81.600.000.000 VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng này với số tiền lỗ 47.561.260.800 VND ghi nhận vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

11.3 Đầu tư tài chính dài hạn khác

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("FDC")	139.613.696.885	-
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	32.279.856.600	32.279.856.600
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	4.500.000.000	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Phát triển nhà Thành Phố	3.200.000.000	3.200.000.000
Công ty cổ phần phát triển Ngôi Nhà Huế	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	-	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Thông Đức	-	1.010.000.000
TỔNG CỘNG	181.593.553.485	44.989.856.600
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(56.613.485.135)	(2.324.475.086)
GIÁ TRỊ THUẦN	124.980.068.350	42.665.381.514

11.4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(31.862.899.238)	(27.574.783.273)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(56.279.497.161)	(5.773.551.847)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	26.501.526.515	1.485.435.882
Số cuối năm	<u>(61.640.869.884)</u>	<u>(31.862.899.238)</u>

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

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

11.4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Dự phòng giảm giá VND
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("FDC")	13,8	(51.413.485.135)
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	100	(4.714.204.997)
Công ty Cổ phần Bất động sản Phát triển nhà Thành Phố	14	(3.200.000.000)
Công ty cổ phần phát triển Ngôi Nhà Huế	20	(2.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	75	(294.184.194)
Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân	98	(18.995.558)
TOTAL		(61.640.869.884)

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới	44.853.711	304.707.087

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	31.720.214.238	32.034.434.645
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	-	17.475.103.128
Các nhà cung cấp khác	2.910.596.294	2.775.767.442
TỔNG CỘNG	172.490.386.782	190.144.881.465

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

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án	199.397.377.796	-
Nhận tạm ứng xây lắp các công trình	7.292.295.317	11.065.789.103
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà	5.589.954.225	5.633.262.745
Nhận tạm ứng chuyển nhượng cổ phần	-	70.000.000.000
Các khách hàng khác	330.687.000	735.150.468
TỔNG CỘNG	<u>212.610.314.338</u>	<u>87.434.202.316</u>

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	58.095.555.208	27.993.015.690	(86.088.570.898)	-
Thuế giá trị gia tăng phải thu	64.890.810.570	-	(64.866.510.570)	24.300.000
Các thuế khác	249.078.239	552.084.297	(801.162.536)	-
TỔNG CỘNG	<u>123.235.444.017</u>	<u>28.545.099.987</u>	<u>(151.756.244.004)</u>	<u>24.300.000</u>
Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	96.770.652	703.051.212	(799.821.864)	-
Thuế giá trị gia tăng	-	16.936.322.664	-	16.936.322.664
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.541.057.384	1.993.973.778	(11.541.057.384)	1.993.973.778
Thuế khác	367.198.390	2.851.648.169	(677.523.431)	2.541.323.128
TỔNG CỘNG	<u>12.005.026.426</u>	<u>22.484.995.823</u>	<u>(13.018.402.679)</u>	<u>21.471.619.570</u>

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hạ tầng kĩ thuật khu Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Chi phí xây dựng	-	15.203.242.192
TỔNG CỘNG	<u>12.588.587.731</u>	<u>27.791.829.923</u>

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

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải nộp theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (*) (Thuyết minh số 6.4)	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	23.251.547.500	481.943.747.500
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	7.459.938.350
Phải trả lãi vay	2.657.210.956	6.746.840.318
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	3.720.000.000
Khác	24.565.214.198	8.661.700.591
	<u>679.610.180.810</u>	<u>1.054.591.507.113</u>
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà ở 6,5 ha Bình An, Quận 2	19.519.525.782	19.519.525.782
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.039.260.343
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.021.387.370	2.850.670.891
Nhận đặt cọc dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án chung cư TDH Bình Chiểu	2.655.000.000	2.655.000.000
Khác	457.135.556	457.135.556
	<u>33.692.309.051</u>	<u>33.521.592.572</u>
	<u>713.302.489.861</u>	<u>1.088.113.099.685</u>
TỔNG CỘNG		
Trong đó:		
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	23.832.834.525	474.263.754.007
Phải trả các bên khác	689.469.655.336	613.849.345.678

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

17. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

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

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

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

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

Vào ngày 17 tháng 1 năm 2022, Cục trưởng Cục thuế HCM đã ban hành các Quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ các tài khoản ngân hàng của Công ty liên quan đến số tiền chậm nộp theo các quyết định đã ban hành tính đến cuối năm 2021 là 111.416.337.791 VND. Theo đó, Công ty đã trích lập thêm tiền lãi phạt do chậm nộp tính đến cuối năm 2021 theo các quyết định của Cục thuế HCM với số tiền là 27.132.659.877 VND.

Dựa trên các thông tin đã được đề cập nói trên, Công ty đang ghi nhận trước đây khoản phải nộp theo các QĐ 5438, QĐ 5439, QĐ 66 và QĐ 2152 của Cục thuế HCM với tổng số tiền là 476.963.779.262 VND. Vào ngày 1 tháng 3 năm 2021, Cục trưởng Cục thuế HCM đã ban hành các Quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ các tài khoản ngân hàng của Công ty. Theo đó, Cục thuế HCM đã thu được số tiền là 366.721.037 VND và số dư của khoản phải trả này còn lại là 476.597.058.225 VND vào ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn chưa nhận được bất kỳ thông báo chính thức nào từ TAND HCM về ngày xét xử vụ kiện. Do đó, Công ty 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.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

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

18. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm	VND
Ngắn hạn					
Vay ngân hàng	356.942.571.586	143.992.061.518	(500.934.633.104)	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	26.660.000.000	-	(26.660.000.000)	-	-
Vay các bên liên quan	94.200.000.000	99.428.668.791	(184.428.668.791)	9.200.000.000	9.200.000.000
Vay các cá nhân	4.000.000.000	400.000.000	(4.400.000.000)	-	-
	<u>481.802.571.586</u>	<u>243.820.730.309</u>	<u>(716.423.301.895)</u>	<u>9.200.000.000</u>	<u>9.200.000.000</u>
Dài hạn					
Vay ngân hàng	508.320.000.000	-	(508.320.000.000)	-	-
TỔNG CỘNG	<u>990.122.571.586</u>	<u>243.820.730.309</u>	<u>(1.224.743.301.895)</u>	<u>9.200.000.000</u>	<u>9.200.000.000</u>

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

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	VND	Tháng		%/năm
Lộc Phúc An	<u>9.200.000.000</u>	12	Tháng 12 năm 2022	12

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

19. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	16.282.745.735	15.128.866.697
Tăng trong năm	-	12.191.273.438
Giảm trong năm	<u>(1.127.373.532)</u>	<u>(11.037.394.400)</u>
Số cuối năm	<u>15.155.372.203</u>	<u>16.282.745.735</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũ lũy kế)	Tổng cộng
Năm trước					VND
Số đầu năm	938.783.840.000	123.549.884.963	465.882.956.723	92.221.815.183	1.620.438.496.869
Phát hành cổ phiếu cho cổ đồng hiện hữu	187.743.830.000	-	(187.743.830.000)	-	-
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(379.482.932.608)	(379.482.932.608)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(8.708.052.456)	(8.708.052.456)
Trích thù lao và kinh phí ngoại giao	-	-	-	(3.483.220.982)	(3.483.220.982)
Số cuối năm	1.126.527.670.000	123.549.884.963	278.139.126.723	(299.452.390.863)	1.228.764.290.823
Năm nay					
Số đầu năm	1.126.527.670.000	123.549.884.963	278.139.126.723	(299.452.390.863)	1.228.764.290.823
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(830.928.313.953)	(830.928.313.953)
Sử dụng thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển để bù đáp lỗ lũy kế (*)	-	(123.549.884.963)	(278.139.126.723)	401.689.011.686	-
Số cuối năm	1.126.527.670.000	-	-	(728.691.693.130)	397.835.976.870

(*) 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 Công ty 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.

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Năm nay	VND 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>

20.3 Cổ phiếu

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

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

21. DOANH THU

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

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng doanh thu	51.716.348.252	819.072.563.724
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	18.724.384.730	57.843.448.190
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư</i>	13.789.088.365	11.764.855.553
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	-	583.107.070.000
<i>Doanh thu bán hàng hóa bất động sản</i>	19.202.875.157	166.357.189.981
Các khoản giảm trừ doanh thu	(35.330.077.617)	-
<i>Trong đó:</i>		
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	(35.330.077.617)	-
Doanh thu thuần	16.386.270.635	819.072.563.724
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	18.724.384.730	57.843.448.190
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư</i>	13.789.088.365	11.764.855.553
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	-	583.107.070.000
<i>Doanh thu bán hàng hóa bất động sản</i>	(16.127.202.460)	166.357.189.981
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với các bên khác</i>	16.386.270.635	813.621.496.638
<i>Doanh thu với các bên liên quan</i>	-	5.451.067.086

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

21. DOANH THU (tiếp theo)

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	212.766.784.185	79.659.626.772
Thu nhập cổ tức	62.624.478.142	31.048.852.251
Lợi nhuận hợp tác kinh doanh	2.664.597.319	2.394.541.051
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.605.182.012	4.834.060.399
Khoản đầu tư đã thanh lý bị trả lại	(147.180.000.000)	-
TỔNG CỘNG	<u>132.481.041.658</u>	<u>117.937.080.473</u>

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	165.770.324.893	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	20.418.945.748	56.004.640.898
Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán	18.911.136.510	171.384.815.587
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	5.673.371.823	6.112.284.574
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	582.585.820.000
TỔNG CỘNG	<u>210.773.778.974</u>	<u>816.087.561.059</u>

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	149.005.603.300	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	93.605.232.957	5.376.028.463
Chi phí lãi vay	46.075.807.830	81.494.531.163
Chia lợi nhuận	-	12.913.954.230
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	8.536.675
Khác	4.521.026	-
TỔNG CỘNG	<u>288.691.165.113</u>	<u>99.793.050.531</u>

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	18.350.145.978	33.801.053.440
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.251.411.138	22.148.252.204
Chi phí khấu hao	1.200.320.184	4.716.822.956
(Hoàn nhập) trích lập dự phòng	(197.244.124.202)	303.423.443.426
Chi phí khác	2.610.511.645	6.957.547.084
TỔNG CỘNG	<u>(159.831.735.257)</u>	<u>371.047.119.110</u>

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

25. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí mua hàng và dịch vụ mua ngoài	60.254.865.219	690.330.534.461
Chi phí nhân viên	18.350.145.978	44.662.310.623
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 8, 9 và 10)	5.339.964.122	8.839.888.640
Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng (Hoàn nhập) trích lập dự phòng	2.610.511.645 (45.474.599.309)	1.484.527.064 303.423.443.426
Chi phí khác	9.861.156.062	35.775.167.786
TỔNG CỘNG	50.942.043.717	1.084.515.872.000

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	52.164.034.278	1.330.945.983
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	42.873.061.279	35.090.909
Phạt vi phạm hợp đồng	6.437.896.728	1.165.442.988
Thu nhập khác	2.853.076.271	130.412.086
Chi phí khác	692.130.016.894	13.301.570.417
Truy thu Thuế GTGT đã hoàn (i)	386.311.745.006	-
Thuế GTGT đầu vào không được khấu trừ (ii)	132.427.168.270	-
Chi phí phạt thuế (iii)	111.416.337.791	-
Chi phí truy thu thuế khác	29.575.809.912	-
Phí quản lý căn hộ	5.672.517.341	4.699.541.733
Xóa sổ	7.431.085.985	7.528.867.649
Chi phí khác	19.295.352.589	1.073.161.035
LỖ KHÁC	(639.965.982.616)	(11.970.624.434)

- (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 17).
- (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 với tổng số tiền là 111.416.337.791 VND 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 phạt chậm nộp này dựa trên đánh giá của Ban Tổng giám đốc Công ty về các thông tin và sự kiện mới phát sinh trong năm như được đề cập trong Thuyết minh số 17 và Thuyết minh số 30. 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 RIÊNG (tiếp theo)

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

27.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN hiện hành	1.993.973.778	(6.327.457.755)
Thuế TNDN hoãn lại	<u>(1.993.973.778)</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>-</u>	<u>(6.327.457.755)</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lỗ kế toán trước thuế	<u>(830,928,313,953)</u>	<u>(385.810.390.363)</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	(166.185.662.791)	(77.162.078.073)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	136.609.529.501	81.219.474.345
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	-	(6.327.457.755)
Thu nhập cổ tức và lợi nhuận được chia	(12.524.895.628)	(6.209.770.450)
Lỗ thuế chuyển sang năm sau	<u>42.101.028.918</u>	<u>2.152.374.178</u>
Chi phí thuế TNDN ước tính	<u>-</u>	<u>(6.327.457.755)</u>

27.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

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

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	VND
Lộc Phúc An	Công ty con trước đây	Mượn tiền Đi vay Chi phí lãi vay Trả lãi vay Chi phí thuế	1.180.000.000 1.000.000.000 1.021.000.000 372.000.000 11.181.819	- - - - -	- - - - -
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Công ty con	Cổ tức Hoàn trả vốn đã góp Lãi vay Lãi trái phiếu	53.724.097.150 - - -	60.000.000.000 4.629.205.480 833.709.589	- - - -
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Dệt may Việt Nam	Bên liên quan của doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Chuyển nhượng vốn	500.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Lãi cho vay Phí dịch vụ Hợp tác đầu tư	379.166.667 80.000.000 -	508.333.334 - 70.000.000.000	- - -

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	VND
Ông Lê Chí Hiếu	Cựu Chủ tịch	Hoàn tiền mượn vốn Mượn tiền Lãi vay	10.000.000.000 8.000.000.000 1.456.870.496	924.746.270	-
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Cựu Tổng Giám đốc	Mượn tiền	8.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	Thanh toán gốc vay Vay Lãi Vay	7.500.000.000 2.000.000.000 656.054.795	-	-
Công ty TNHH Quốc tế Song Hà	Công ty con trước đây (đến ngày 15 tháng 4 2021)	Góp vốn Tiền phạt Chi phí dịch vụ Cho vay Chi hộ Hợp tác đầu tư Thu hồi vốn góp	52.200.000.000 2.749.683.685 2.682.420.528 1.200.000.000 974.681.818 - -	106.000.000.000 3.115.101.370 32.630.657.291 294.288.000.000 19.357.388.903	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hué	Công ty con	Cổ tức	1.869.138.000	-	-

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	VND
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 Mượn tiền Thanh toán gốc vay Lãi vay Mua hàng hóa Thanh toán lãi vay Thanh toán gốc vay Lợi nhuận từ HTKD Phí dịch vụ Hợp tác đầu tư Cổ tức được chia Thu nhập cổ tức	76.428.668.788 52.200.000.000 30.000.000.000 8.927.114.809 3.234.583.036 1.891.673.338 1.700.000.000 674.400.000 98.181.819 - - -	469.100.000.000 - 1.065.753.425 - - - - - 70.000.000.000 3.486.107.311 7.252.000.000	- - - - - - - - - - -
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Cổ tức được chia Lãi trái phiếu Phí quản lý	6.717.358.992 - -	23.067.604.251 1.250.564.384 930.515.580	- - -
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư trước đây	Lợi nhuận được chia	600.000.000	600.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con trước đây	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 Phát triển Nhà Thủ Đức

B09:DN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	VND
Công ty TNHH Sản xuất Thiên Ý	Công ty con	Thu hồi cho vay Lãi cho vay Lãi vay	24.557.440.000 1.214.962.323 -	- -	- - 2.679.852.257
Công ty Cổ phần Ngoại Thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty con trước đây (đến ngày 31 tháng 10 2021)	Trả gốc vay Vay Hoàn trả mượn vốn Tạm mượn vốn Lãi vay	160.000.000.000 100.000.000.000 6.000.000.000 6.000.000.000 3.611.616.438	- 60.000.000.000 12.500.000.000 11.000.000.000 1.419.164.384 119.460.000.000	- - - -
Công ty Cổ phần Thông Đức	Công ty con	Nhận hoàn trả tạm ứng Lãi từ thanh lý tài sản cố định Phí dịch vụ	- 500.000.000 35.709.090	- -	- -
		Thu hồi lãi vay Phí dịch vụ Thu tiền vốn Lãi vay	11.214.266.629 45.534.000 - -	- 1.000.000.000 1.286.298.630	- - -
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Tín Đức	Công ty liên kết trước đây	Phí dịch vụ	-	-	1.274.857.500

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

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

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

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

Tên	Chức vụ	Thu nhập		VND
		Năm nay	Năm trước	
Ông Lữ Minh Sơn	Chủ tịch	368.329.264	-	
Ông Lê Chí Hiếu	Cựu Chủ tịch	552.756.835	2.213.376.512	
Ông Dương Ngọc Hải	Phó Chủ tịch	-	-	
Ông Lê Minh Tâm	Cựu Phó Chủ tịch	-	423.600.000	
Ông Đàm Mạnh Cường	Tổng Giám đốc	36.590.909	-	
Ông Tạ Chí Cường	Cựu Thành viên Hội đồng Quản trị (" HĐQT")	-	-	
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Cựu Tổng Giám đốc	455.717.047	1.023.526.106	
Ông Đình Thành Lê	Cựu Thành viên HĐQT	-	91.200.000	
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Cựu Phó tổng Giám đốc	-	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	270.177.900	317.431.800	
Ông Thái Bằng Âu	Thành viên	48.000.000	48.000.000	
Ông Thái Duy Phương	Thành viên	48.000.000	48.000.000	
Ông Trần Quang Nhường	Cựu Phó Tổng Giám đốc	394.042.399	505.698.280	
Ông Lê Chí Thủ Khoa	Cựu Phó Tổng Giám đốc	231.877.625	-	
Ông Lê Dư Đăng Khoa	Cựu Phó Tổng Giám đốc	131.709.371	621.311.204	
TỔNG CỘNG		2.788.332.970	7.091.943.902	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
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 Doanh thu cho thuê Hợp tác kinh doanh	16.650.000.000 233.360.040 741.840.000	16.650.000.000 233.360.040	16.650.000.000 233.360.040 -
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Dệt may Việt Nam	Bên liên quan của doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Chuyển nhượng vốn	10.750.000.000	10.750.000.000	11.250.000.000
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Dịch vụ môi giới dự án Phước Long Spring Town	292.119.966	292.119.966	292.119.966
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức Lộc Phúc An	Công ty con Công ty con	Doanh thu cho thuê	24.750.000	24.750.000	12.375.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư trước đây	Doanh thu cho thuê	3.300.000	3.300.000	-
		Doanh thu cho thuê	-	-	825.000.000
TỔNG CỘNG			28.695.370.006	29.262.855.006	29.262.855.006

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

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

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

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

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 Công ty đầu tư	Góp vốn đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương Dương Lợi nhuận được chia Phải thu từ lãi tiền vay	20.896.200.569 9.687.554.471 1.901.388.891	20.896.200.569 9.687.554.471 1.522.222.224	
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Cho mượn Dịch vụ khác	3.000.000.000 1.325.212	3.000.000.000 -	
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	Công ty con	Thu chi hộ	5.599.982	5.599.982	
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết (đến ngày 5 tháng 6 năm 2020)	Cổ tức phải thu	-	39.032.611.884	
Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý	Công ty con	Cho mượn Lãi vay	- -	9.870.000.000 2.638.845.634	
Công ty Cổ phần Thông Đức	Công ty con	Lãi cho vay	-	11.214.266.629	
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế	Công ty con	Thu chi hộ	-	5.115.101.370	
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Công ty con trước đây	Thu chi hộ	-	80.000.000	
TỔNG CỘNG			35.492.069.125	103.062.402.763	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>VND</i>
Phải thu dài hạn khác					
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Góp vốn và doanh thu phải thu từ đầu tư dự án Phước Long Spring Town	41.396.934.199	41.396.934.199	
Công ty TNHH Song Hồ Quốc tế	Công ty con trước đây (đến ngày 15 tháng 4 năm 2021)	Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	201.561.268.388	
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	
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	7.213.000.000	
TỔNG CỘNG			41.396.934.199	276.197.702.587	
Phải thu về cho vay ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Cho vay	5.000.000.000	5.000.000.000	
Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý	Công ty con	Cho vay	-	24.557.440.000	
Công ty TNHH Thông Đức	Công ty con	Cho vay	-	1.900.000.000	
TỔNG CỘNG			5.000.000.000	31.457.440.000	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải trả người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Phải trả quyền sử dụng đất	31.720.214.238	31.720.214.238	
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức	Công ty con	Phí dịch vụ	-	314.220.407	
TỔNG CỘNG			31.720.214.238	32.034.434.645	
Trả trước người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ Phần Thông Đức	Công ty con	Phí dịch vụ	45.534.000	-	
Phải trả ngắn hạn khác					
Lê Chí Hiếu	Cựu Chủ tịch	Mượn tiền	8.000.000.000	-	
Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Cựu Tổng Giám đốc	Mượn tiền	8.000.000.000	-	
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Công ty con	Lãi hợp tác kinh doanh	4.629.205.480	4.629.205.480	
Lộc Phúc An	Công ty con	Lãi vay	1.886.800.000	-	
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	Tạm mượn vốn	548.747.500	548.747.500	
		Lãi vay	687.616.438	31.561.643	
		Khác	5.390.107	-	
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức	Công ty con	Tạm mượn vốn	-	3.000.000.000	
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty con	Lãi vay	-	1.419.164.384	
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết (đến ngày 5 tháng 6 năm 2020)	Tạm mượn vốn	-	464.100.000.000	
		Lãi vay	-	460.000.000	
TỔNG CỘNG			23.757.759.525	474.188.679.007	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Vay ngắn hạn					
Lộc Phúc An	Công ty con	Vay	9.200.000.000	8.200.000.000	
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty con trước đây (đến ngày 31 tháng 10 năm 2021)	Vay	-	60.000.000.000	
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết (đến ngày 5 tháng 6 năm 2020)	Vay	-	10.000.000.000	
Ông Lê Chí Hiếu	Cựu Chủ tịch	Vay	-	10.000.000.000	
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	Vay	-	5.500.000.000	
Ông Nguyễn Hưng Long	Cựu Trưởng ban kiểm soát	Vay	-	500.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Vay	-	-	
TỔNG CỘNG			9.200.000.000	94.200.000.000	
Phải trả dài hạn khác					
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Cựu Tổng Giám đốc	Tiền chi hộ	75.075.000	75.075.000	

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

29. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

29.1 Cam kết thuê hoạt động

Công ty là bên đi thuê

Công ty hiện đang thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	2.903.713.586	2.903.713.586
Từ 1 đến 5 năm	11.614.854.344	11.614.854.344
Trên 5 năm	83.238.268.840	84.690.125.632
TỔNG CỘNG	<u>97.756.836.770</u>	<u>99.208.693.562</u>

Công ty là bên cho thuê

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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	13.209.875.203	6.389.487.728
Từ 1 năm đến 5 năm	33.717.943.517	22.129.702.955
TỔNG CỘNG	<u>46.927.818.720</u>	<u>28.519.190.683</u>

30. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ - USD	<u>-</u>	<u>307,07</u>

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

31. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Các Quyết định của Cơ quan Thuế

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

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

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

Vào ngày 16 tháng 12 năm 2021, Công ty đã nhận được thêm Quyết định số 2152/QĐ-CT của Cục thuế HCM về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính được ban hành căn cứ vào Kết luận thanh tra thuế (bổ sung) ngày 16 tháng 12 năm 2021 đối với các kỳ hoàn thuế giá trị gia tăng ("thuế GTGT") từ tháng 2 năm 2017 đến tháng 1 năm 2018 ("QĐ 2152"). Tại QĐ 2152, Cục thuế HCM đã yêu cầu thu hồi số tiền thuế GTGT được hoàn cao hơn quy định là 20.764.303.535 VND, tiền chậm nộp thuế tính đến ngày 20 tháng 12 năm 2021 là 9.562.809.455 VND, và yêu cầu điều chỉnh giảm khấu trừ đối với thuế GTGT đầu vào với số tiền là 67.536.357.700 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã hoàn tất việc nộp lại số tiền thuế GTGT được hoàn cao hơn quy định là 20.764.303.535 VND và điều chỉnh tờ khai giảm số thuế GTGT đầu vào được khấu trừ số tiền là 67.536.357.700 VND.

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng 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, Công ty đã thực hiện các điều chỉnh cần thiết để ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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. Công ty 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

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

Vào ngày 25 tháng 11 năm 2021, thông qua cổng thông tin điện tử Bộ Công An, Công ty 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 Công ty để phục vụ điều tra hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Công ty 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 Công ty 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 Công ty đang hoạt động. Tổng Giám đốc/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 riêng này.

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

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



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

