

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022



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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022



# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

## MỤC LỤC

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

# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất của Công ty là lần thứ 22 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 4 năm 2022.

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

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

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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

### ỦY BAN KIỂM TOÁN / BAN KIỂM SOÁT

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

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

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

Ông Dương Ngọc Hải	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2022 từ nhiệm ngày 8 tháng 8 năm 2022
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2022

# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đàm Mạnh Cường.

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

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

# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đề ngày 29 tháng 8 năm 2022.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Đàm Mạnh Cường  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

Số tham chiếu: 61121099/66711475

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 52, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>855.739.082.843</b>	<b>801.904.531.234</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>12.031.871.897</b>	<b>2.575.826.845</b>
111	1. Tiền		12.031.871.897	2.575.826.845
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>5.673.567.600</b>	<b>9.948.418.200</b>
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	(28.832.132.907)	(24.557.282.307)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>569.912.333.687</b>	<b>520.397.272.821</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	114.576.474.409	117.299.492.680
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	16.702.611.098	17.590.486.644
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.3	5.000.000.000	5.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6.4	498.788.445.698	451.346.581.764
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 6.4	(65.155.197.518)	(70.839.288.267)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>7</b>	<b>266.347.240.503</b>	<b>268.913.859.657</b>
141	1. Hàng tồn kho		432.117.565.396	434.684.184.550
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(165.770.324.893)	(165.770.324.893)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.774.069.156</b>	<b>69.153.711</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	4.639.577	44.853.711
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	812.030.335	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	957.399.244	24.300.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>763.175.346.690</b>	<b>756.671.875.746</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>320.271.546.865</b>	<b>365.530.654.307</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	6.4	329.446.511.169	395.552.537.611
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6.4	(9.174.964.304)	(30.021.883.304)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>615.102.971</b>	<b>931.332.345</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	571.769.635	866.332.343
222	Nguyên giá		3.936.926.363	4.582.107.249
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.365.156.728)	(3.715.774.906)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	43.333.336	65.000.002
228	Nguyên giá		1.256.243.035	1.256.243.035
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.212.909.699)	(1.191.243.033)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>10</b>	<b>92.410.035.246</b>	<b>94.471.568.088</b>
231	1. Nguyên giá		120.865.988.437	120.865.988.437
234	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(28.455.953.191)	(26.394.420.349)
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>11</b>	<b>345.366.970.284</b>	<b>291.226.629.682</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		190.780.158.681	170.980.158.681
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		-	293.787.400
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		181.593.553.485	181.593.553.485
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(27.006.741.882)	(61.640.869.884)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>4.511.691.324</b>	<b>4.511.691.324</b>
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	4.511.691.324	4.511.691.324
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.618.914.429.533</b>	<b>1.558.576.406.980</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.145.525.333.987</b>	<b>1.160.740.430.110</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.111.023.527.186</b>	<b>1.124.419.632.934</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	171.639.707.374	172.490.386.782
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	219.476.881.301	212.610.314.338
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	1.993.973.778	21.471.619.570
314	4. Phải trả người lao động		50.630.650	83.171.500
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	12.588.587.731	12.588.587.731
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	1.210.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	681.225.118.649	679.610.180.810
320	8. Vay ngắn hạn	18	9.200.000.000	9.200.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	14.848.627.703	15.155.372.203
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>34.501.806.801</b>	<b>36.320.797.176</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	32.457.277.010	33.692.309.051
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn		2.044.529.791	2.628.488.125
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>473.389.095.546</b>	<b>397.835.976.870</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20</b>	<b>473.389.095.546</b>	<b>397.835.976.870</b>
411	1. Vốn cổ phần		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
421	2. Lỗ lũy kế		(653.138.574.454)	(728.691.693.130)
421a	- (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(728.691.693.130)	102.236.620.823
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ) kỳ này		75.553.118.676	(830.928.313.953)
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN VÀ NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.618.914.429.533</b>	<b>1.558.576.406.980</b>

*Mieu*

*Ha*



Nguyễn Thị Minh Triều  
Người lập

Nguyễn Thị Hà  
Kế toán trưởng

Dàm Mạnh Cường  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	28.832.130.160	27.041.712.078
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	21.948.488.743	38.386.166.143
20	3. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.883.641.417	(11.344.454.065)
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	34.387.549.739	277.506.821.377
22	5. Chi phí tài chính	23	(30.046.494.444)	145.737.193.327
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	37.095.267.077
25	6. Chi phí bán hàng		-	196.434.800
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(3.767.763.261)	20.077.891.054
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		75.085.448.861	100.150.848.131
31	9. Thu nhập khác	26	1.919.888.955	43.248.971.594
32	10. Chi phí khác	26	1.452.219.140	35.224.890.965
40	11. Lợi nhuận khác	26	467.669.815	8.024.080.629
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		75.553.118.676	108.174.928.760
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	-	17.375.921.579
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		75.553.118.676	90.799.007.181

*M.T.T.*

Nguyễn Thị Minh Triều  
Người lập

*N.H.*

Nguyễn Thị Hà  
Kế toán trưởng



Ngày 29 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>75.553.118.676</b>	<b>108.174.928.760</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	8, 9, 10	2.377.762.216	2.933.377.034
03	(Hoàn nhập) dự phòng		(57.455.249.927)	64.409.797.672
05	Lãi từ các hoạt động đầu tư		(33.929.706.407)	(276.273.537.281)
06	Chi phí lãi vay	23	-	37.095.267.077
<b>08</b>	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(13.454.075.442)</b>	<b>(63.660.166.738)</b>
09	Giảm các khoản phải thu		11.523.524.341	389.199.452.671
10	Giảm hàng tồn kho		2.566.619.154	19.774.800.088
11	Giảm các khoản phải trả		(14.324.393.289)	(397.923.755.130)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		40.214.134	(329.413.586)
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(38.167.348.416)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(10.137.568.244)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(306.744.500)	(540.788.650)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(13.954.855.602)</b>	<b>(101.784.788.005)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		20.090.909	107.460.458.183
24	Thu tiền gửi ngân hàng kỳ hạn		-	1.900.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(20.000.000.000)	-
26	Thu hồi từ thanh lý đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		179.816.505	526.513.433.289
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		43.210.993.240	63.761.262.616
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>23.410.900.654</b>	<b>699.635.154.088</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	18	-	243.820.730.309
34	Chi trả nợ gốc vay	18	-	(811.501.061.977)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>-</b>	<b>(567.680.331.668)</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>9.456.045.052</b>	<b>30.170.034.415</b>
<b>60</b>	<b>Tiền đầu kỳ</b>		<b>2.575.826.845</b>	<b>1.618.444.560</b>
<b>70</b>	<b>Tiền cuối kỳ</b>	<b>4</b>	<b>12.031.871.897</b>	<b>31.788.478.975</b>

*Minh*

Nguyễn Thị Minh Triều  
Người lập

*Hà*

Nguyễn Thị Hà  
Kế toán trưởng



Ngày 29 tháng 8 năm 2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT TPHCM") cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất của Công ty là lần thứ 22 do SKHĐT TPHCM cấp ngày 28 tháng 4 năm 2022.

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

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

Trụ sở chính đăng ký tọa lạc tại Số 82 – 84 Đường Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 45 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 52).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đề ngày 29 tháng 8 năm 2022.

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

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán**

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

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

**3.1 Tiền**

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

**3.2 Các khoản phải thu**

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

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

**3.3 Hàng tồn kho**

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

Các chi phí mua sắm nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

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

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Nhà cửa và kiến trúc 25 năm

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

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

**3.9 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

**3.10 Chi phí đi vay**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Chi phí trả trước**

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

**3.12 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

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

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

**3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.15 Các khoản dự phòng**

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

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

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

**3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

**3.17 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán bất động sản*

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu cho thuê*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.19 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.20 Các bên liên quan

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

### 4. TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	9.838.274.904	43.564.450
Tiền gửi ngân hàng	2.193.596.993	2.532.262.395
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.031.871.897</b>	<b>2.575.826.845</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN (tiếp theo)**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty hiện có toàn quyền sở hữu và kiểm soát đối với các khoản mục tiền mặt, tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền.

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**5.1 Chứng khoán kinh doanh**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Cổ phiếu niêm yết	34.505.700.507	34.505.700.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	<u>(28.832.132.907)</u>	<u>(24.557.282.307)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>5.673.567.600</u></b>	<b><u>9.948.418.200</u></b>

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
<b>Cổ phiếu niêm yết</b>				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.400.000	24.278.390.555	2.400.000	24.278.390.555
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	<u>10.227.309.952</u>	156.942	<u>10.227.309.952</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>34.505.700.507</u></b>		<b><u>34.505.700.507</u></b>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		<u>(28.832.132.907)</u>		<u>(24.557.282.307)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		<b><u>5.673.567.600</u></b>		<b><u>9.948.418.200</u></b>

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

Chi tiết tăng giảm dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Số đầu kỳ	24.557.282.307	30.099.496.707
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	4.274.850.600	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	<u>-</u>	<u>(577.425.300)</u>
Số cuối kỳ	<u>28.832.132.907</u>	<u>29.522.071.407</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ		Dự phòng giảm giá
		VND	VND	
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất Động sản Thái Bình Dương	2.400.000	24.278.390.555	2.880.000.000	(21.398.390.555)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	10.227.309.952	2.793.567.600	(7.433.742.352)
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>(28.832.132.907)</b>

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU**

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 28</i> )	11.042.119.966	28.695.370.006
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	19.070.119.116	19.070.119.116
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thăng Lợi	9.289.670.131	9.289.670.131
Các khách hàng khác	75.174.565.196	60.244.333.427
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>114.576.474.409</b>	<b>117.299.492.680</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(46.027.857.120)	(45.538.475.522)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>68.548.617.289</b>	<b>71.761.017.158</b>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Số đầu kỳ	(45.538.475.522)	(59.921.138.724)
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	(489.381.598)	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trích lập trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	(46.027.857.120)	(59.921.138.724)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)**

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty Luật TNHH Bùi Gia và Cộng sự	16.000.000.000	16.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	702.611.098	1.590.486.644
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>16.702.611.098</u></b>	<b><u>17.590.486.644</u></b>

**6.3 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bên liên quan (Thuyết minh số 28)	<u>5.000.000.000</u>	<u>5.000.000.000</u>

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

Tên công ty	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Kỳ hạn	Lãi suất
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	<u>5.000.000.000</u>	4 tháng	10%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)**

**6.4 Phải thu khác**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu đối với các khoản tạm nộp cho Bộ Công an - Cơ quan Cảnh sát điều tra (*)	365.547.441.471	365.547.441.471
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	73.896.200.569	20.896.200.569
Ký quỹ	25.071.998.496	25.073.998.496
Phải thu về cho mượn vốn	18.194.447.558	18.194.447.558
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	10.494.739.344	10.226.299.937
Lãi cho vay	3.141.861.312	2.891.861.312
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	450.131.384	476.568.320
Phải thu khác	1.991.625.564	8.039.764.101
	<u>498.788.445.698</u>	<u>451.346.581.764</u>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	328.366.511.169	394.472.537.611
Ký quỹ	1.080.000.000	1.080.000.000
	<u>329.446.511.169</u>	<u>395.552.537.611</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>828.234.956.867</b>	<b>846.899.119.375</b>
Dự phòng phải thu khác khó đòi	(28.302.304.702)	(55.322.696.049)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>799.932.652.165</b>	<b>791.576.423.326</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	77.174.214.653	76.889.003.324
<i>Các bên khác</i>	751.060.742.214	770.010.116.051

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

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	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Số đầu kỳ	(55.322.696.049)	(42.278.531.049)
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	(1.500.000.000)	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trích lập trong kỳ	28.520.391.347	-
Số cuối kỳ	<u>(28.302.304.702)</u>	<u>(42.278.531.049)</u>

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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:

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/sản phẩm	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>			<b>73.896.200.569</b>	<b>20.896.200.569</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Phát triển Gia Định	Hợp tác kinh doanh nông sản	66,7%	53.000.000.000	-
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
<b>Dài hạn</b>			<b>328.366.511.169</b>	<b>394.472.537.611</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tạp phẩm Sài Gòn	Dự án nhà ở TDH Tocontap	70%	143.182.207.075	143.182.207.075
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	Dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại Thị xã Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	65%	126.143.024.175	126.143.024.175
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%	12.937.749.320	13.686.775.762
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Khu nhà ở Bình An	12,5%	4.706.596.400	4.706.596.400
Các cá nhân	Ủy thác đầu tư	Theo thỏa thuận	-	65.357.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>402.262.711.738</b>	<b>415.368.738.180</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. HÀNG TỒN KHO**

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản</b>		
Khu đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội	165.770.324.893	165.770.324.893
Dự án Golden Hill, Phú Mỹ, Bà Rịa - Vũng Tàu	149.628.552.686	158.895.003.294
Trung Tâm Thương mại Phước Long 1.778 m <sup>2</sup> , Quận 9	40.300.149.298	40.317.789.298
Chung cư TDH Trường Thọ, Quận Thủ Đức	29.712.459.814	29.712.459.814
Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, Quận 2	21.923.568.506	21.923.568.506
Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9	10.336.774.397	10.336.774.397
Khác	<u>1.410.654.244</u>	<u>1.410.654.244</u>
	419.082.483.838	428.366.574.446
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp</b>	13.035.081.558	6.317.610.104
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<u>(165.770.324.893)</u>	<u>(165.770.324.893)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>266.347.240.503</b></u>	<u><b>268.913.859.657</b></u>

**Chi phí lãi vay vốn hóa**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 0 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021: 4,657,345,331 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	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Số đầu kỳ	(165.770.324.893)	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	<u>-</u>	<u>-</u>
Số cuối kỳ	<u><b>(165.770.324.893)</b></u>	<u>-</u>

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	357.659.000	3.548.936.363	448.566.432	226.945.454	4.582.107.249
Thanh lý	(357.659.000)	-	(287.521.886)	-	(645.180.886)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	-	3.548.936.363	161.044.546	226.945.454	3.936.926.363
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	-	935.400.000	161.044.546	175.800.000	1.272.244.546
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(357.659.000)	(2.753.152.028)	(402.041.156)	(202.922.722)	(3.715.774.906)
Khấu hao trong kỳ	-	(230.371.816)	(43.599.984)	(20.590.908)	(294.562.708)
Thanh lý	357.659.000	-	287.521.886	-	645.180.886
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	-	(2.983.523.844)	(158.119.254)	(223.513.630)	(3.365.156.728)
<b>Giá trị còn lại</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	795.784.335	46.525.276	24.022.732	866.332.343
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	-	565.412.519	2.925.292	3.431.824	571.769.635

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND <i>Phần mềm máy tính</i>
<b>Nguyên giá</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 6 năm 2022	1.256.243.035
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	1.212.909.699
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(1.191.243.033)
Hao mòn trong kỳ	(21.666.666)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	(1.212.909.699)
<b>Giá trị còn lại</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	65.000.002
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	43.333.336

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	VND <i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 6 năm 2022	82.911.442.982	37.954.545.455	120.865.988.437
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-	-
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(22.851.996.095)	(3.542.424.254)	(26.394.420.349)
Khấu hao trong kỳ	(1.302.441.930)	(759.090.912)	(2.061.532.842)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	(24.154.438.025)	(4.301.515.166)	(28.455.953.191)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	60.059.446.887	34.412.121.201	94.471.568.088
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	58.757.004.957	33.653.030.289	92.410.035.246

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 11.1)	190.780.158.681	170.980.158.681
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 11.2)	-	293.787.400
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 11.3)	<u>181.593.553.485</u>	<u>181.593.553.485</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>372.373.712.166</b>	<b>352.867.499.566</b>
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 11.4)	<u>(27.006.741.882)</u>	<u>(61.640.869.884)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>345.366.970.284</b>	<b>291.226.629.682</b>

**11.1 Đầu tư vào công ty con**

Tên công ty con	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Vốn đầu tư	Tỷ lệ biểu quyết	Vốn đầu tư	Tỷ lệ biểu quyết
	VND	%	VND	%
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	129.300.000.000	51	129.300.000.000	51
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	24.889.158.681	100	24.889.158.681	100
Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House (*)	20.000.000.000	100	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An ("Lộc Phúc An")	10.431.000.000	100	10.431.000.000	100
Công ty 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 (**)	-	-	<u>200.000.000</u>	98
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>190.780.158.681</b>		<b>170.980.158.681</b>	
Dự phòng cho các khoản đầu tư vào công ty con	<u>(11.208.192.971)</u>		<u>(5.027.384.749)</u>	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>179.571.965.710</b>		<b>165.952.773.932</b>	

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

(\*\*) Vào ngày 29 tháng 3 năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc giải thể Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 56A/2021/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 12 năm 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Công ty TNHH Bách Phú Thịnh (“BPT”) hiện là công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0310156617 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 6 năm 2010 và theo các GCNĐKDN sửa đổi sau đó. BPT có trụ sở chính tại Phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của BPT là đầu tư, xây dựng chung cư cao tầng và cao ốc văn phòng cho thuê. Vào ngày 6 tháng 5 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua Nghị Quyết số 56/2022/NQ-HĐQT về chủ trương chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại BPT, tương ứng tỷ lệ 51%.

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức (“HTD”) hiện là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đầu tư số 312031000042 do Ban Quản lý Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô, Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 7 tháng 10 năm 2009 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. HTD có trụ sở chính tại Thôn Lập An, Thị trấn Lăng Cô, Huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của HTD là xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ nhà hàng. Vào ngày 24 tháng 5 năm 2022, Công ty đã ban hành Nghị Quyết số 62/2022/NQ-HĐQT về việc thông qua chủ trương giải thể HTD.

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 kỳ của TDW là bán buôn vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

**11.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

Tên công ty liên kết	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Tỷ lệ biểu		Tỷ lệ biểu	
	Vốn đầu tư	quyết	Vốn đầu tư	quyết
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	-	-	293.787.400	20

Vào ngày 29 tháng 3 năm 2022, Công ty đã ghi nhận một khoản lỗ với giá trị là 293.787.400 VND do không thể thu hồi vốn đầu tư từ việc giải thể Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 52/2022/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 04 năm 2022.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("FDC")	139.613.696.885	139.613.696.885
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	32.279.856.600	32.279.856.600
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	4.500.000.000	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Phát triển nhà Thành Phố	3.200.000.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần phát triển Ngôi Nhà Huế	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>181.593.553.485</b>	<b>181.593.553.485</b>
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(15.798.548.911)	(56.613.485.135)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>165.795.004.574</b>	<b>124.980.068.350</b>

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

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Số đầu kỳ	61.640.869.884	31.862.899.238
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	16.798.352.691	65.842.910.000
Trừ: Hoàn nhập trong kỳ	(51.432.480.693)	(4.032.700.247)
Số cuối kỳ	<u>27.006.741.882</u>	<u>93.673.108.991</u>

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

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Dự phòng giảm giá VND
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("FDC")	13.8	10.932.536.885
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	14	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	75	6.160.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>27.006.741.882</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chi phí hoa hồng, môi giới	<u>4.639.577</u>	<u>44.853.711</u>

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 28</i> )	31.720.214.238	31.720.214.238
Các nhà cung cấp khác	<u>2.059.916.886</u>	<u>2.910.596.294</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>171.639.707.374</u></b>	<b><u>172.490.386.782</u></b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án	199.397.377.796	199.397.377.796
Nhận tạm ứng xây lắp các công trình	13.736.665.480	7.292.295.317
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà	5.943.122.225	5.589.954.225
Khác	<u>399.715.800</u>	<u>330.687.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>219.476.881.301</u></b>	<b><u>212.610.314.338</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	-	2.440.245.720	(1.628.215.385)	812.030.335
Thuế giá trị gia tăng phải thu	24.300.000	-	-	24.300.000
Các thuế khác	-	933.099.244	-	933.099.244
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.300.000</b>	<b>3.373.344.964</b>	<b>(1.628.215.385)</b>	<b>1.769.429.579</b>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	16.936.322.664	-	(16.936.322.664)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.993.973.778	-	-	1.993.973.778
Các thuế khác	2.541.323.128	540.218.401	(3.081.541.529)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.471.619.570</b>	<b>540.218.401</b>	<b>(20.017.864.193)</b>	<b>1.993.973.778</b>

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải nộp theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (*)	476.963.779.262	476.597.058.225
Thu hộ tiền bán đất dự án Tocontap	143.313.617.061	143.313.617.061
Mượn vốn	45.251.547.500	23.251.547.500
Phải trả cho các trái chủ	6.394.800.000	6.394.800.000
Phải trả lãi vay	2.682.875.877	2.830.732.870
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.657.210.956	2.657.210.956
Khác	3.961.287.993	24.565.214.198
	<u>681.225.118.649</u>	<u>679.610.180.810</u>
<b>Dài hạn</b>		
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 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
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.921.861.885	3.021.387.370
Khác	321.629.000	457.135.556
	<u>32.457.277.010</u>	<u>33.692.309.051</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>713.682.395.659</u></b>	<b><u>713.302.489.861</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>31.198.238.938</i>	<i>23.832.834.525</i>
<i>Các bên khác</i>	<i>682.484.156.721</i>	<i>689.469.655.336</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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 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 30 tháng 6 năm 2022.

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 tới.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. VAY NGẮN HẠN**

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Vay bên liên quan	<u>9.200.000.000</u>	<u>9.200.000.000</u>

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

<i>Tên bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
	<i>VND</i>	<i>Tháng</i>		<i>%/ năm</i>
Lộc Phúc An	<u>9.200.000.000</u>	12	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	12

**19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Số đầu kỳ	15.155.372.203	16.282.745.735
Giảm trong kỳ	<u>(306.744.500)</u>	<u>(540.788.650)</u>
Số cuối kỳ	<u>14.848.627.703</u>	<u>15.741.957.085</u>

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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	Lỗ lũy kế	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.126.527.670.000	123.549.884.963	278.139.126.723	(299.452.390.863)	1.228.764.290.823
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	90.799.007.181	90.799.007.181
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>1.126.527.670.000</u>	<u>123.549.884.963</u>	<u>278.139.126.723</u>	<u>(208.653.383.682)</u>	<u>1.319.563.298.004</u>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.126.527.670.000	-	-	(728.691.693.130)	397.835.976.870
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	75.553.118.676	75.553.118.676
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>1.126.527.670.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(653.138.574.454)</u>	<u>473.389.095.546</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>Vốn cổ phần</b>		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	<u>1.126.527.670.000</u>	<u>1.126.527.670.000</u>

**20.3 Cổ phiếu**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
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 bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>Doanh thu thuần</b>	<u>28.832.130.160</u>	<u>27.041.712.078</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	10.783.038.362	7.652.487.273
<i>Doanh thu bán hàng hóa bất động sản</i>	9.756.000.000	12.722.708.889
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư</i>	8.293.091.798	6.666.515.916
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với các bên khác</i>	28.384.630.160	26.211.030.259
<i>Doanh thu với các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	447.500.000	830.681.819



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. DOANH THU (tiếp theo)**

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Cổ tức, lợi nhuận được chia	32.514.368.207	62.310.594.142
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	263.665.169	1.344.956.697
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	-	213.104.277.938
Khác	1.609.516.363	746.992.600
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>34.387.549.739</u></b>	<b><u>277.506.821.377</u></b>

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	9.563.190.911	6.489.300.000
Giá vốn của bất động sản đã bán	9.774.549.933	29.024.477.773
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	2.610.747.899	2.872.388.370
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>21.948.488.743</u></b>	<b><u>38.386.166.143</u></b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Lỗ từ giải thể công ty con và công ty liên kết (Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	294.975.337	108.641.926.250
Chi phí lãi vay	(30.341.469.781)	37.095.267.077
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(30.046.494.444)</u></b>	<b><u>145.737.193.327</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
		VND
Chi phí nhân viên	7.202.869.798	12.809.030.666
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.249.702.476	4.919.567.189
Chi phí khấu hao	316.229.374	855.265.938
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(18.857.537.402)	-
Chi phí khác	1.320.972.493	1.494.027.261
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(3.767.763.261)</b>	<b>20.077.891.054</b>

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
		VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.198.191.219	60.733.644.822
Chi phí nhân viên	7.202.869.798	12.845.030.666
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 8, 9 và 10)	2.377.762.216	2.933.377.034
Chi phí nhiên liệu và đồ dùng văn phòng (Hoàn nhập) trích lập dự phòng	1.320.972.493 (26.126.220.649)	-
Chi phí khác	5.207.150.405	1.744.543.270
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.180.725.482</b>	<b>78.256.595.792</b>

**26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
		VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>1.919.888.955</b>	<b>43.248.971.594</b>
Phạt do vi phạm hợp đồng	1.866.106.598	-
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	20.090.909	42.867.699.332
Thu nhập khác	33.691.448	381.272.262
<b>Chi phí khác</b>	<b>1.452.219.140</b>	<b>35.224.890.965</b>
Phạt do vi phạm hợp đồng	835.180.529	5.334.575.342
Chi phí phạt thuế	300.000.000	29.106.349.766
Phí quản lý căn hộ	208.167.643	655.836.128
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	-	128.129.729
Khác	108.870.968	-
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>467.669.815</b>	<b>8.024.080.629</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**27.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	17.375.921.579

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>75.553.118.676</b>	<b>108.174.928.760</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	15.110.623.735	21.634.985.752
<i>Khoản điều chỉnh thuế:</i>		
Chi phí không được trừ	(12.538.402.547)	10.355.428.833
Thu nhập cổ tức và lợi nhuận được chia	(8.407.842.004)	(12.462.118.828)
Lỗi mang sang từ các kỳ trước	5.835.620.816	(2.152.374.178)
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>	<b>-</b>	<b>17.375.921.579</b>

**27.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 kỳ này và kỳ trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí phải trả	2.517.717.546	2.517.717.546	-	-
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiền độ của khách hàng (*)	1.993.973.778	1.993.973.778	-	-
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>4.511.691.324</b>	<b>4.511.691.324</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ</b>			<b>-</b>	<b>-</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau (tiếp theo):

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

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Công ty Bách Phú Thịnh	Công ty con	Cổ tức được chia	39.648.506.019	53.724.097.150
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Công ty con	Góp vốn thành lập công ty Mượn vốn Phân chia doanh thu hợp tác Thu hộ Chi hộ	20.000.000.000 5.000.000.000 292.136.523 560.000 560.000	- - - - -
Công ty TNHH Nước đá Tinh Khiết Đông An Bình	Công ty con	Mượn vốn Vay Chi phí lãi vay	7.000.000.000 - -	- 2.000.000.000 429.205.480
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Đầu Tư Thừa Thiên Huế	Đầu tư khác	Cổ tức được chia	2.076.820.000	1.869.138.000
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con trước đây	Cho thuê văn phòng Hoàn trả đặt cọc Chi trả hộ Thu hồi góp vốn đầu tư Thu nhập từ thanh lý	245.000.000 200.000.000 1.716.442 - -	522.500.000 - - 1.841.493.065 727.272.727

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 kỳ này và kỳ trước bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư trước đây	Doanh thu dịch vụ	202.500.000	300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phúc Nhân	Công ty con (đến 31 tháng 3 năm 2022)	Hoàn trả vốn góp	179.816.505	-
Công ty Cổ phần Thông Đức	Đầu tư khác trước đây	Phí dịch vụ	147.070.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty con trước đây	Phí dịch vụ Vay	32.727.273	-
		Mượn vốn	-	76.428.668.788
		Trả vốn vay	-	52.200.000.000
		Lãi cho vay	-	33.000.000.000
		Mua hàng hóa	-	1.700.866.129
		Trả vốn mượn	-	3.234.583.036
		Phí dịch vụ quản lý	-	1.700.000.000
			-	65.454.546
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư khác	Thu tiền đặt cọc	30.000.000	-
		Mua hàng hóa	20.000.000	-
		Thu nhập từ thanh lý tài sản	6.000.000	500.000.000
		Vay	-	20.000.000.000
		Chi hộ	-	13.114.266.629
		Mượn vốn	-	6.000.000.000
		Trả vốn mượn	-	9.000.000.000
		Chi phí lãi vay	-	2.694.246.575



## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 kỳ này và kỳ trước bao gồm (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mã công ty đầu tư	Lãi cho vay	-	251.388.889
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc Tế	Công ty con trước đây	Cho vay	-	1.200.000.000
Lộc Phúc An	Công ty con	Mượn vốn Vay	-	1.180.000.000
		Chi phí lãi vay	-	1.000.000.000
		Trả lãi vay	-	505.800.000
		Cho thuê văn phòng	-	222.000.000
			-	8.181.819
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức Lãi cho vay	-	6.717.358.992
			-	5.334.575.342
Công ty TNHH Sản xuất Thiên Ý	Công ty con trước đây	Mượn vốn	-	32.350.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	-	1.090.445.747
Các cá nhân	Cán sự chủ chốt	Tam mượn Trả vốn vay	-	1.456.870.496
			-	500.000.000

# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 kỳ bao gồm (tiếp theo):

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong kỳ như sau:

Tên	Chức vụ	Thu nhập		VND:
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	
Ông Đàm Mạnh Cường	Tổng Giám đốc	621.945.001	-	
Ông Lữ Minh Sơn	Chủ tịch trước đây	191.411.362	-	
Ông Dương Ngọc Hải	Thành viên Hội đồng Quản Trị (" HĐQT ")	161.000.000	-	
Ông Lê Chí Thủ Khoa	Phó Tổng Giám đốc trước đây	88.047.727	-	
Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch trước đây	78.041.000	1.106.688.256	
Bà Quan Diễm Trang	Trưởng ban kiểm soát (" BKS ") trước đây	78.567.091		
Ông Trần Quang Nhường	Phó Tổng Giám đốc trước đây	70.655.000	252.849.140	
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Chủ tịch	57.000.000		
Ông Thái Bằng Âu	Thành viên BKS trước đây	32.000.000	24.000.000	
Ông Thái Duy Phương	Thành viên BKS trước đây	32.000.000	24.000.000	
Ông Tạ Chí Cường	Thành viên HĐQT trước đây	30.000.000		
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chính	Phó Tổng Giám đốc trước đây	-	899.900.000	
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Tổng Giám đốc trước đây	-	511.763.053	
Ông Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc trước đây	-	310.655.602	
Ông Lê Minh Tâm	Phó chủ tịch trước đây	-	211.800.000	
Ông Nguyễn Hưng Long	Trưởng ban kiểm soát trước đây	-	158.715.900	
Ông Đinh Thành Lê	Thành viên HĐQT trước đây	-	45.600.000	
<b>TOTAL</b>		<b>1.440.667.181</b>	<b>3.545.971.951</b>	

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 kỳ kế toán như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<i>VND</i>				
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>				
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
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
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty con trước đây	Chuyển nhượng bất động sản đầu tư	-	16.650.000.000
Lộc Phúc An	Công ty con	Doanh thu cho thuê Hợp tác kinh doanh	-	233.360.040
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức	Công ty con trước đây	Doanh thu cho thuê	-	741.840.000
		Doanh thu cho thuê	-	3.300.000
		Doanh thu cho thuê	-	24.750.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>11.042.119.966</b>	<b>28.695.370.006</b>

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 kỳ kế toán như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>VND</b>				
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
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	20.896.200.569
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con trước đây	Cho mượn Dịch vụ khác	9.687.554.471 1.901.388.891	9.687.554.471 1.901.388.891
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Công ty con	Hợp tác kinh doanh	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	Công ty con	Thu chi hộ	-	1.325.212
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>35.777.280.454</b>	<b>35.492.069.125</b>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>				
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
<b>Cho vay ngắn hạn</b>				
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
<b>Trả trước người bán ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Thông Đức	Đầu tư khác trước đây	Phí dịch vụ	-	45.534.000

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 kỳ kế toán như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<i>VND</i>				
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Phải trả quyền sử dụng đất	31.720.214.238	31.720.214.238
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch trước đây	Cho mượn	8.000.000.000	8.000.000.000
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Tổng Giám đốc trước đây	Cho mượn	8.000.000.000	8.000.000.000
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	Tạm mượn vốn	7.548.747.500	548.747.500
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Công ty con	Lãi vay	687.616.438	687.616.438
Lộc Phúc An	Công ty con	Cho mượn	5.000.000.000	-
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Công ty con	Lãi vay	1.886.800.000	1.886.800.000
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức	Công ty con	Lãi hợp tác kinh doanh	-	4.629.205.480
		Khác	-	5.390.107
			<b>31.123.163.938</b>	<b>23.757.759.525</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Lộc Phúc An	Công ty con	Vay	9.200.000.000	9.200.000.000
<b>Phải trả dài hạn khác</b>				
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Cựu Tổng Giám đốc	Tiền thu chi hộ	75.075.000	75.075.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

***Công ty là bên đi thuê***

Công ty hiện đang thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
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	80.362.411.521	83.238.268.840
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>94.880.979.451</u></b>	<b><u>97.756.836.770</u></b>

***Công ty là bên cho thuê***

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đến 1 năm	10.462.684.144	13.209.875.203
Từ 1 đến 5 năm	35.922.555.095	33.717.943.517
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>46.385.239.239</u></b>	<b><u>46.927.818.720</u></b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tài sản giữ hộ	<u>22.737.627.000</u>	<u>22.737.627.000</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

***Các Quyết định của Cơ quan Thuế***

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

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

Vào ngày 7 tháng 6 năm 2022, Cục trưởng Cục thuế HCM đã ban hành các Quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ các tài khoản ngân hàng của Công ty liên quan đến số tiền chậm nộp là 128.272.985.326 VND.

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

Công ty đang thực hiện các thủ tục cuối cùng nhằm hoàn tất việc chuyển nhượng vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Bách Phú Thịnh theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 56/2022/NQ-HĐQT ngày 6 tháng 5 năm 2022 và chuyển nhượng Khu văn phòng tại Tầng 8 Cantavil tọa lạc tại Số 1, đường Song Hành Xa lộ Hà Nội, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 90/2022/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 8 năm 2022, nhằm có đủ nguồn tài chính nộp số tiền còn lại cho Cục Thuế TP. HCM trong khi đợi kết luận cuối cùng của các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Công ty sẽ hoàn tất các nghĩa vụ thuế để tháo gỡ các biện pháp cưỡng chế của các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và từng bước khôi phục các hoạt động kinh doanh của Công ty.

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, kết quả sau cùng của vụ kiện và quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chưa được xác định. 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.

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

Vào ngày 22 tháng 7 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua Nghị Quyết số 82/2022/NQ-HĐQT về ngày đăng ký cuối cùng chốt quyền tham dự Đại hội đồng Cổ đông bất thường năm 2022.

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

*Minh*

Nguyễn Thị Minh Triều  
Người lập

*Hà*

Nguyễn Thị Hà  
Kế toán trưởng



Đàm Mạnh Cường  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

## **EY | Building a better working world**

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy). EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

© 2022 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn) | [ey.com/vi\\_vn](https://ey.com/vi_vn)