



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

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

Mã số Doanh nghiệp: 0 3 0 2 3 4 6 0 3 6

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

---

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022**

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

*TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2023*

## MUC LUC

	<u>Trang</u>
1 Thông tin chung .....	1 - 2
2 Báo cáo Ban Tổng Giám đốc .....	3
3 Bảng cân đối kế toán hợp nhất.....	4 - 7
4 Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.....	8
5 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.....	9 - 10
6 Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.....	11 - 43

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 24 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

Trụ sở chính đăng ký của Công ty tọa lạc tại số 82-84 Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**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 (bổ nhiệm Chủ tịch ngày 09 tháng 06 năm 2022) (bổ nhiệm TV HĐQT từ ngày 20 tháng 04 năm 2022)
Ông Dương Ngọc Hải	- Thành viên (giữ chức danh chủ tịch từ 22/03/2022 - 08/06/2022)
Ông Đàm Mạnh Cường	- Thành viên
Ông Lê Chí Hiếu	- Chủ tịch (từ nhiệm ngày 08 tháng 02 năm 2022)
Ông Lữ Minh Sơn	- Chủ tịch (từ nhiệm ngày 14 tháng 03 năm 2022)
Ông Tạ Chí Cường	- Thành viên (Từ nhiệm ngày 24 tháng 02 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 ĐHCĐ số 25/NQ-ĐHCĐ/2022 ngày 20/04/2022, theo đó miễn nhiệm các thành viên Ban kiểm soát:

Bà Quan Diễm Trang	- Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 20 tháng 04 năm 2022)
Ông Thái Bằng Âu	- Thành viên (miễn nhiệm ngày 20 tháng 04 năm 2022)
Ông Thái Duy Phương	- Thành viên (miễn nhiệm ngày 20 tháng 04 năm 2022)

Ủy ban kiểm toán thành lập ngày 22/04/2022 và bao gồm các thành viên như sau:

Ông Dương Ngọc Hải	- Chủ tịch UBKT (bổ nhiệm ngày 22 tháng 04 năm 2022)
Ông Nguyễn Huy Hoàng	- Thành viên UBKT (bổ nhiệm ngày 22 tháng 04 năm 2022)

**THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)**

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**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 Nhường	- Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 11 tháng 2 năm 2022)
Ông Lê Chí Thủ Khoa	- Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2022)
Ông Lữ Minh Sơn	- Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2022)

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") trân trọng trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2022 của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2022 kèm theo.

**CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 04 đến trang 43. Báo cáo tài chính hợp nhất này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính 2022 kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Đàm Mạnh Cường  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
 Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

B01a-DN

<i>Mã số</i>	<i>TÀI SẢN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>100</b>	<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>		<b>914.109.367.473</b>	<b>1.175.753.348.472</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>2.807.713.508</b>	<b>29.641.772.960</b>
111	1. Tiền		2.807.713.508	16.298.500.227
112	2. Các khoản tương đương tiền			13.343.272.733
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>4.045.234.000</b>	<b>113.536.438.200</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	32.115.881.451	34.543.720.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.2	(28.070.647.451)	(24.557.282.307)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.3		103.550.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu</b>		<b>605.564.664.129</b>	<b>586.958.482.272</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	228.338.892.922	163.421.040.735
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	18.826.335.968	23.993.975.497
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7.3		9.600.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7.4	413.038.248.228	466.883.091.774
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 7.2 & 7.4	(54.638.812.989)	(76.939.625.734)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>298.043.539.086</b>	<b>444.649.926.244</b>
141	1. Hàng tồn kho	8	463.813.863.979	610.420.251.137
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>3.648.216.750</b>	<b>966.728.796</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	185.723.581	351.377.770
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	2.912.967.300	177.298.541
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	549.525.869	438.052.485

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

<i>Mã số</i>	<i>TÀI SẢN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>517.789.316.297</b>	<b>666.369.598.403</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>268.455.405.591</b>	<b>380.410.474.440</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	7.4	277.630.369.895	410.432.357.744
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(9.174.964.304)	(30.021.883.304)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>943.648.589</b>	<b>3.753.458.570</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	875.081.919	2.030.688.230
222	- Nguyên giá		8.481.407.702	14.016.394.025
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.606.325.783)	(11.985.705.795)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	68.566.670	1.722.770.340
228	- Nguyên giá		1.303.143.035	3.783.222.616
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.234.576.365)	(2.060.452.276)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	11	<b>91.243.376.557</b>	<b>141.613.314.755</b>
231	- Nguyên giá		122.169.613.659	168.007.735.104
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(30.926.237.102)	(26.394.420.349)
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	13	<b>146.426.928.350</b>	<b>125.273.855.750</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết			293.787.400
253	2. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		181.593.553.485	181.593.553.485
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(35.166.625.135)	(56.613.485.135)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>10.719.957.210</b>	<b>15.318.494.888</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	6.208.265.886	10.609.218.312
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		4.511.691.324	4.511.691.324
269	3. Lợi thế thương mại	15		197.585.252
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.431.898.683.770</b>	<b>1.842.122.946.875</b>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

<i>Mã số</i>	<i>TÀI SẢN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>300</b>	<b>C. Nợ phải trả</b>		<b>976.460.327.202</b>	<b>1.221.349.500.304</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>941.531.132.070</b>	<b>1.153.943.246.205</b>
311	1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	16	139.431.852.012	174.588.212.392
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	260.484.948.368	219.330.562.317
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	2.793.310.411	23.013.180.885
314	4. Phải trả người lao động		545.534.175	393.385.500
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	14.766.812.847	43.937.189.211
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.272.124.249	1.210.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	507.496.640.996	672.441.252.899
322	8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi		14.739.909.012	19.029.463.001
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>34.929.195.132</b>	<b>67.406.254.099</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	32.962.665.341	61.988.536.921
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			2.789.229.052
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		1.966.529.791	2.628.488.126



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thù Đức  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	<b>D. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>455.438.356.568</b>	<b>620.773.446.571</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	21	<b>455.438.356.568</b>	<b>441.550.885.064</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển			8.771.388.868
421	3. Lỗ lũy kế		(671.089.313.432)	(693.748.173.804)
421a	- (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(684.244.940.519)	248.306.470.216
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		13.155.627.087	(942.054.644.020)
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát			179.222.561.507
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.431.898.683.770</b>	<b>1.842.122.946.875</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Minh Triều

Kế toán trưởng

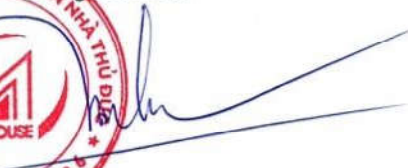


Nguyễn Thị Hà

Lập ngày 30 tháng 01 năm 2023



Đang Mạnh Cường Giám đốc



Đang Mạnh Cường

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

B02a-DN

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Quý 4/2022	Quý 4/2021	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	117.683.634.064	23.218.328.596	176.538.924.995	487.215.051.677
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	46.114.762.329	191.417.027.639	85.492.849.662	553.695.584.141
20	3. (Lỗ) / Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		<b>71.568.871.735</b>	<b>(168.198.699.043)</b>	<b>91.046.075.333</b>	<b>(66.480.532.464)</b>
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	(761.445.606)	(145.160.718.849)	4.975.089.911	216.058.884.800
22	5. Chi phí tài chính	24	28.402.394.203	46.904.561.933	13.660.633.711	439.052.847.318
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	2.853.254.765	-	97.395.800.782
24	6. Phần lãi trong công ty liên kết		-	(3.547.158.350)	-	2.296.961.950
25	7. Chi phí bán hàng		18.170.934.661	4.228.121.650	20.356.529.503	18.724.388.117
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	8.457.193.722	146.093.849.838	980.402.895	(131.602.678.118)
30	9. (Lỗ) / Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		<b>15.776.903.543</b>	<b>(514.133.109.663)</b>	<b>61.023.599.135</b>	<b>(174.299.243.031)</b>
31	10. Thu nhập khác	26	1.920.822.844	6.518.365.366	4.845.392.672	52.625.309.171
32	11. Chi phí khác	27	24.404.231.931	269.839.774.687	26.729.794.550	742.133.091.822
40	12. (Lỗ) khác		(22.483.409.087)	(263.321.409.321)	(21.884.401.878)	(689.507.782.651)
50	13. Tổng (lỗ) / lợi nhuận kế toán trước thuế		<b>(6.706.505.544)</b>	<b>(777.454.518.984)</b>	<b>39.139.197.257</b>	<b>(863.807.025.682)</b>
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	8.695.443.218	(3.223.016.051)	10.205.866.127	28.383.618.726
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	1.070.371.968	1.694.022.606
60	16. (Lỗ) / Lợi nhuận sau thuế TNDN		<b>(15.401.948.762)</b>	<b>(774.231.502.933)</b>	<b>30.003.703.098</b>	<b>(890.496.621.802)</b>
61	17. (Lỗ)/Lợi nhuận của Công ty mẹ		<b>(31.815.449.474)</b>	<b>(781.733.033.885)</b>	<b>13.155.627.087</b>	<b>(942.054.644.020)</b>
62	18. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		16.413.500.712	7.501.530.952	16.848.076.011	51.558.022.218
70	19. (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu		(282)	(6.939)	117	(8.362)
71	20. (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu		(282)	(6.939)	117	(8.362)

Người lập biểu



Nguyễn Thị Minh Triều

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hà



Lập ngày 30 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám đốc



Đàm Mạnh Cường

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

B03a-DN

<i>Mã số</i>	<i>Chi tiêu</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>		
01	1. Tổng (lỗ) kế toán trước thuế	39.139.197.257	(863.807.025.682)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		
02	- Khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	971.383.330	20.787.755.957
03	- Trích lập dự phòng	(57.342.159.690)	219.185.398.033
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái		
05	- Lãi từ hoạt động đầu tư	(38.358.004.489)	(199.245.625.008)
06	- Chi phí lãi vay		97.395.800.782
07	- Các khoản điều chỉnh khác		
08	<b>3. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>(55.589.583.592)</b>	<b>(725.683.695.918)</b>
09	- Giảm, (tăng) các khoản phải thu	(23.329.460.875)	358.176.791.992
10	- Giảm hàng tồn kho	(29.102.134.780)	1.126.443.435.547
11	- Tăng các khoản phải trả	(67.463.013.569)	(806.923.433.039)
12	- Giảm chi phí trả trước	(2.461.336.573)	8.931.575.464
13	- Giảm chứng khoán kinh doanh	2.427.839.056	
14	- Tiền lãi vay đã trả		(103.016.253.797)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(212.227.098)	(59.683.190.201)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	3.825.256.619	
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(1.392.438.810)	(7.431.418.514)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>	<b>(173.297.099.622)</b>	<b>(209.186.188.466)</b>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	Chi tiêu	Năm nay	Năm trước
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ	3.845.781.684	(10.951.197.275)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	107.460.458.183
23	3. Tiền chi cho vay	(13.000.000.000)	(101.050.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay	29.000.000.000	160.000.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(20.000.000.000)	
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	129.479.816.505	762.263.751.064
27	6. Lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	17.137.441.981	157.846.088.111
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>146.463.040.170</b>	<b>1.075.569.100.083</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	-	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		416.341.139.549
34	3. Chi trả nợ gốc vay		(1.431.859.235.739)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(52.327.734.536)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>	<b>-</b>	<b>(1.067.845.830.726)</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>(26.834.059.452)</b>	<b>(201.462.919.109)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền đầu kỳ</b>	<b>29.641.772.960</b>	<b>231.104.692.069</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		
<b>70</b>	<b>Tiền cuối kỳ</b>	<b>2.807.713.508</b>	<b>29.641.772.960</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Minh Triều

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hà

Lập ngày 30 tháng 12 năm 2023

Tổng Giám đốc

Đặng Mạnh Cường



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022

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

### 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất của Công ty là lần thứ 24 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

Trụ sở chính đăng ký của Công ty tọa lạc tại số 82-84 Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 68 người (31 tháng 12 năm 2021: 205).

#### *Cơ cấu tổ chức*

Công ty gồm 3 công ty con trực tiếp. Báo cáo tài chính của các công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn:

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn sở hữu 99,6% vốn chủ sở hữu của DAB.

#### *Công ty TNHH TM DV Lộc Phúc An (tên cũ là Cty Cp Thủ Đức House Wood Trading)*

LPA hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 0312561784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 10 năm 2013 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. LPA có trụ sở chính tọa lạc tại số 82-84 Đường Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của LPA là bán buôn vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Ngày 30 tháng 03 năm 2022 Sở KHĐT Tp HCM đã xác nhận cho LPA tạm ngưng hoạt động từ ngày 01 tháng 04 năm 2022 đến 31 tháng 03 năm 2023 do hoạt động kinh gặp biến động ngoài dự kiến không đủ khả năng duy trì hoạt động.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của LPA.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**

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

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

#### *Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)*

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

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

Ngày 13 tháng 06 năm 2022 Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân chính thức được giải thể.

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

HTD hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đầu tư số 312031000042 do Ban Quản lý Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô, Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 7 tháng 10 năm 2009 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. HTD có trụ sở chính tọa lạc tại Thôn Lập An, Thị trấn Lăng Cô, Huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của HTD là xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ nhà hàng. Ngày 24 tháng 05 năm 2022 Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị Quyết số 62/NQ-HĐQT thông qua chủ trương giải thể Công ty HTD Ngày 01 tháng 10 năm 2022. HTD chính thức được giải thể

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

BPT hiện là một công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0310156617 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 6 năm 2010 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. BPT có trụ sở chính tọa lạc tại Phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của BPT là đầu tư, xây dựng chung cư cao tầng và cao ốc văn phòng cho thuê. Ngày 06 tháng 05 năm 2022 HĐQT Cty TDH ban hành Nghị quyết 56/2022/NQ-HĐQT thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Bách Phú Thịnh. Đến ngày 28 tháng 12 năm 2022 đã hoàn tất việc chuyển nhượng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, BPT không còn là công ty con.

##### *Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House ("TDHS")*

Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House ("TDHS") hiện là Công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0317286647 cấp ngày 12 tháng 05 năm 2022. TDHS 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 là kinh doanh bất động sản, kinh doanh khai thác và quản lý chợ

### **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

---

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

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

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

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

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

### **2.3 Kỳ kế toán năm**

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

### **2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2022 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VND.

### **2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2022 bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty (“công ty mẹ”) và các công ty con cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán năm 2022 giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn được loại trừ hoàn toàn.

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**

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

---

### **3.2 Các khoản phải thu**

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

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

### **3.3 Hàng tồn kho**

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

### **3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

### **3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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



### **3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa và vật kiến trúc: 25 - 50 năm

Phương tiện vận tải: 05 - 10 năm

Thiết bị dụng cụ quản lý: 03 - 05 năm

Phần mềm máy tính: 03 - 06 năm

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

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

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

### **3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

- Nhà cửa và kiến trúc: 25 năm.

- Quyền sử dụng đất: 25 năm.

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

---

### **3.9 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

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

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

### **3.10 Chi phí đi vay**

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

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

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

### **3.11 Chi phí trả trước**

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

---

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.14 Các khoản đầu tư**

#### *Đầu tư vào các Tập đoàn con*

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

---

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

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

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

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

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

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

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

**3.16 Các khoản dự phòng**

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

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

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

**3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

---

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

**3.18 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

**3.19 Ghi nhận doanh thu**

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

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

*Doanh thu bán bất động sản*

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu cho thuê*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**

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

---

### **3.20 Thuế**

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**

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

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

### **3.21 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu**

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

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

### **3.22 Thông tin theo bộ phận**

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

### **3.23 Các bên liên quan**

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**  
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

5. TIỀN	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tiền mặt	322.217.027	977.049.836
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.485.496.481	15.321.450.391
Các khoản tương đương tiền	-	13.343.272.733
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.807.713.508</b>	<b>29.641.772.960</b>

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
6.1 Chứng khoán kinh doanh		
Cổ phiếu niêm yết	32.115.881.451	34.543.720.507
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>32.115.881.451</b>	<b>34.543.720.507</b>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(28.070.647.451)	(24.557.282.307)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>4.045.234.000</b>	<b>9.986.438.200</b>



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**

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

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

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm nay		Năm trước	
	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	2.160.000	21.850.551.499	2.400.000	24.278.390.555
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	10.227.309.952	156.942	10.227.309.952
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín	8.273	38.020.000	8.273	38.020.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>32.115.881.451</b>		<b>34.543.720.507</b>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(28.070.647.451)		(24.557.282.307)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		<b>4.045.234.000</b>		<b>9.986.438.200</b>

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

Chi tiết dự phòng giảm giá cổ phiếu niêm yết tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**  
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tiền gửi (*)	-	103.550.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>103.550.000.000</b>

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

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU**

**7.1 Phải thu của khách hàng**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	19.070.119.116	19.070.119.116
Cty CP QL & KD Chợ Nông Sản Thủ Đức	16.650.000.000	16.650.000.000
Cty TNHH TM Quốc tế Dệt May Việt Nam	10.750.000.000	10.750.000.000
Công ty CP Địa ốc Thăng Lợi	9.289.670.131	9.289.670.131
Phải thu khách hàng khác	172.579.103.675	107.661.251.488
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>228.338.892.922</b>	<b>163.421.040.735</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(51.638.812.989)	(45.538.475.522)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>176.700.079.933</b>	<b>117.882.565.213</b>

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Luật TNHH Bùi Gia Và Cộng Sự	16.000.000.000	16.000.000.000
Khác	2.826.335.968	7.993.975.497
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.826.335.968</b>	<b>23.993.975.497</b>
Dự phòng khó đòi	-	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>18.826.335.968</b>	<b>23.993.975.497</b>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**  
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)**

**7.3 Phải thu về cho vay**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	-	5.000.000.000
Công ty TNHH Xây Dựng và Cơ Điện Daewon	-	4.600.000.000
Khác		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>9.600.000.000</b>

**7.4 Phải thu khác**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu đối với các khoản tạm nộp cho cơ quan chức năng Nhà nước	365.547.441.471	365.547.441.471
Phải thu về cho mượn vốn	18.544.447.558	18.194.447.558
Phải thu về lãi tiền cho vay	990.472.421	3.565.344.469
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	1.983.324.391	10.270.561.452
Tạm ứng phục vụ công tác đầu tư và hoạt động kinh doanh	121.586.091	416.472.500
Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	10.760.741.705	20.896.200.569
Ký quỹ	71.998.496	25.073.998.496
Phải thu khác	15.018.236.095	22.918.625.259
<b>Cộng</b>	<b>413.038.248.228</b>	<b>466.883.091.774</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	276.550.369.895	394.822.537.611
Ký quỹ	1.080.000.000	5.080.000.000
Phải thu khác	-	10.529.820.133
<b>Cộng</b>	<b>277.630.369.895</b>	<b>410.432.357.744</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>690.668.618.123</b>	<b>877.315.449.518</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(12.174.964.304)	(61.423.033.516)
<b>GIA TRỊ THUẬN</b>	<b>678.493.653.819</b>	<b>815.892.416.002</b>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**  
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**7.4 Phải thu khác (tiếp theo)**

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

				VND	
				Năm nay	Năm trước
<i>Bên hợp tác kinh doanh</i>	<i>Nội dung hợp tác</i>	<i>Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/ sản phẩm</i>			
<b>Ngắn hạn</b>			<b>10.760.741.705</b>	<b>20.896.200.569</b>	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Đầu tư Dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt	Theo thỏa thuận	7.760.741.705	20.896.200.569	
- Ủy thác đầu tư	Theo thỏa thuận	66,70%	3.000.000.000		
<b>Dài hạn</b>			<b>276.550.369.895</b>	<b>394.822.537.611</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	
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	Dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại Tỉnh Long An	65%	126.143.024.175	126.143.024.175	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Khu nhà ở và TTTM Phước Long B, Q.9	74,40%		41.396.934.199	
Các cá nhân	Ủy thác đầu tư	Theo thỏa thuận	-	65.357.000.000	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Hợp đồng Hợp tác đầu tư	Theo thỏa thuận	350.000.000	350.000.000	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 - 221, Xô Viết Nghệ Tĩnh, Quận Bình Thạnh	45%	12.937.749.320	13.686.775.762	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Khu nhà ở Bình An	12,50%		4.706.596.400	
Công ty Cp Hưng Vượng Cần Đước	Hợp tác đầu tư dự án số 0812/HĐ-DTDA/2022 ngày 08/12/2022		127.273.000.000		
Khác	Ủy thác đầu tư	Theo thỏa thuận	5.140.000.000		
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>287.311.111.600</b>	<b>415.718.738.180</b>	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**

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

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	463.765.436.938	610.392.706.488
Công cụ dụng cụ tồn kho, thành phẩm	48.427.041	27.544.649
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>463.813.863.979</b>	<b>610.420.251.137</b>

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản</b>		
Dự án khu phức hợp Centum Wealth, TP.HCM		175.708.521.938
Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội, Long An	165.770.324.893	165.770.324.893
Dự án Golden Hill, Phú Mỹ, Bà Rịa – Vũng Tàu	149.610.912.686	158.895.003.294
Trung Tâm Thương mại Phước Long, TP. HCM	39.772.334.753	40.317.789.298
Chung cư TDH Trường Thọ, TP.HCM	29.713.783.905	29.712.459.814
Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, TP.HCM	21.923.568.506	21.923.568.506
Chung cư TDH Phước Bình, TP.HCM	10.336.774.397	10.336.774.397
Khác	9.600.818.897	1.410.654.244
<b>Cộng</b>	<b>426.728.518.037</b>	<b>604.075.096.384</b>
Chi phí dở dang của các công trình xây lắp	37.036.918.901	6.317.610.104
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>463.765.436.938</b>	<b>610.392.706.488</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(165.770.324.893)	(165.770.324.893)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>297.995.112.045</b>	<b>444.622.381.595</b>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**

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

**9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	2.671.122.160	5.006.089.815	5.663.670.164	448.566.432	226.945.454	14.016.394.025
Thanh lý	(715.045.981)	(2.758.477.728)	(302.333.455)	(287.521.886)		(4.063.379.050)
Thanh lý công ty con			(1.982.007.273)			(1.982.007.273)
Mua mới		66.530.000	443.870.000			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.956.076.179	2.314.142.087	3.823.199.436	161.044.546	226.945.454	8.481.407.702
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(2.271.576.294)	(5.006.089.815)	(4.103.075.808)	(402.041.156)	(202.922.722)	(11.985.705.795)
Hao mòn trong kỳ	(50.500.800)		(400.492.792)	(46.525.276)	(24.022.732)	(521.541.600)
Thanh lý trong kỳ	549.293.585	2.758.477.728	302.333.455	287.521.886		3.897.626.654
Giảm do thanh lý công ty con			1.003.294.958			1.003.294.958
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(1.772.783.509)	(2.247.612.087)	(3.197.940.187)	(161.044.546)	(226.945.454)	(7.606.325.783)
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	399.545.866		1.560.594.356	46.525.276	24.022.732	2.030.688.230
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	183.292.670		625.259.249	-	-	875.081.919

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**  
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.256.243.035	2.526.979.581	3.783.222.616
Mua mới trong năm	46.900.000		46.900.000
Thanh lý/ Giảm khác	-	(2.526.979.581)	(2.526.979.581)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.303.143.035	-	1.303.143.035
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(1.191.243.033)	(869.209.243)	(2.060.452.276)
Trích khấu hao trong kỳ	(43.333.332)	(40.324.140)	(83.657.472)
Giảm khác		909.533.383	909.533.383
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(1.234.576.365)	-	(1.234.576.365)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	65.000.002	1.657.770.338	1.722.770.340
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	68.566.670	-	68.566.670

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	130.053.189.649	37.954.545.455	168.007.735.104
Tăng trong kỳ	1.303.625.222	-	1.303.625.222
Giảm trong kỳ	- 47.141.746.667	-	- 47.141.746.667
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	84.215.068.204	37.954.545.455	122.169.613.659
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(22.851.996.095)	(3.542.424.254)	(26.394.420.349)
Hao mòn trong kỳ	(3.013.634.929)	(1.518.181.824)	(4.531.816.753)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(25.865.631.024)	(5.060.606.078)	(30.926.237.102)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	107.201.193.554	34.412.121.201	141.613.314.755
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	58.349.437.180	32.893.939.377	91.243.376.557

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**  
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 13.2)		293.787.400
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 13.1)	181.593.553.485	181.593.553.485
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>181.593.553.485</b>	<b>181.887.340.885</b>
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(35.166.625.135)	(56.613.485.135)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>146.426.928.350</b>	<b>125.273.855.750</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	32.279.856.600	32.279.856.600
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	4.500.000.000	4.500.000.000
Công ty CP BĐS Phát triển Nhà TP.HCM	3.200.000.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Ngôi nhà Huế	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP.HCM ("FDC")	139.613.696.885	139.613.696.885
<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	(35.166.625.135)	(56.613.485.135)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>146.426.928.350</b>	<b>124.980.068.350</b>



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**  
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

**13.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Năm nay		Năm trước	
			Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú (*)	Bất động sản	Đã giải thể		20,00	293.787.400	20,00
<b>TỔNG CỘNG</b>			-		<b>293.787.400</b>	
Dự phòng các khoản đầu tư vào các công ty liên kết			-		-	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>			<b>-</b>		<b>293.787.400</b>	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**  
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng, môi giới	-	44.853.711
Khác	185.723.581	306.524.059
	<u>185.723.581</u>	<u>351.377.770</u>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	-	5.693.046.138
Tiền thuê đất	3.705.926.500	3.830.147.500
Chi phí sửa chữa lớn	512.261.667	982.788.836
Công cụ, dụng cụ	-	88.425.824
Khác	1.990.077.719	14.810.014
	<u>6.208.265.886</u>	<u>10.609.218.312</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>6.393.989.467</u>	<u>10.960.596.082</u>

**15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND
<b>Nguyên giá</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.899.106.031
Thanh lý công ty con	415.968.955
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>1.483.137.076</u>
<b>Giá trị phân bổ lũy kế</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(1.701.520.779)
Phân bổ trong kỳ	218.383.703
Thanh lý công ty con	<u>(1.483.137.076)</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>197.585.252</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>-</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>-</u>

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Phải trả các bên khác	1.572.275.762	36.728.636.142
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>139.431.852.012</u>	<u>174.588.212.392</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**  
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà	6.210.456.528	9.762.742.329
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án	199.397.377.796	199.397.377.796
Các bên khác	54.877.114.044	10.170.442.192
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>260.484.948.368</u></b>	<b><u>219.330.562.317</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<i>Phải thu</i>		
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	2.912.967.300	724.590
Thuế giá trị gia tăng phải thu	-	248.689.097
Thuế thu nhập doanh nghiệp	549.525.869	365.937.339
Các thuế khác	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.462.493.169</u></b>	<b><u>615.351.026</u></b>
<i>Phải nộp</i>		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.223.757.410	3.432.890.443
Thuế giá trị gia tăng	509.386.760	16.967.502.190
Thuế thu nhập cá nhân	60.166.241	71.465.124
Các thuế khác	-	2.541.323.128
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.793.310.411</u></b>	<b><u>23.013.180.885</u></b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí xây dựng các dự án	-	30.564.356.119
Chi phí hạ tầng kỹ thuật khu Trung tâm	12.588.587.731	12.588.587.731
Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	-	723.871.566
Lương tháng 13	2.178.225.116	60.373.795
Chi phí khác	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>14.766.812.847</u></b>	<b><u>43.937.189.211</u></b>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**  
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Ngắn hạn</b>		
Thu hộ tiền bán đất Dự án Tocontap	-	143.313.617.061
Phải nộp theo các QĐ của Cục thuế	461.583.452.095	476.597.058.225
Phải trả cho trái chủ	6.394.800.000	6.394.800.000
Mượn vốn	29.522.800.000	22.702.800.000
Khác	9.995.588.901	23.432.977.613
	<u>507.496.640.996</u>	<u>672.441.252.899</u>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà 6,5 ha Bình An, quận 2	19.519.525.782	19.519.525.782
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.039.260.343
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	28.023.900	3.021.387.370
Nhận đặt cọc dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án chung cư TDH Bình Chiểu	2.655.000.000	2.655.000.000
Khác	2.720.855.316	28.753.363.426
	<u>32.962.665.341</u>	<u>61.988.536.921</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>540.459.306.337</b></u>	<u><b>734.429.789.820</b></u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**  
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

							VND
<b>21.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu</b>							
Chi tiêu	Vốn chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối (Lỗ lũy kế)	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng Vốn chủ sở hữu	
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.126.527.670.000	123.549.884.963	279.412.686.290	(142.988.671.199)	850.697.227.497	2.237.198.797.551	
Lỗ trong kỳ	-	-	-	(942.054.644.020)	51.558.022.218	(890.496.621.802)	
Thanh lý công ty con	-	-	(774.143.544)	-	(669.694.842.737)	(670.468.986.281)	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	8.271.972.845	(8.271.972.845)	-	-	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(2.121.897.426)	(1.720.575.658)	(3.842.473.084)	
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(51.617.269.813)	(51.617.269.813)	
Sử dụng thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển để bù đắp lỗ lũy kế	-	(123.549.884.963)	(278.139.126.723)	401.689.011.686	-	-	
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>	<b>1.126.527.670.000</b>	<b>-</b>	<b>8.771.388.868</b>	<b>(693.748.173.804)</b>	<b>179.222.561.507</b>	<b>620.773.446.571</b>	
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.126.527.670.000	-	8.771.388.868	(693.748.173.804)	179.222.561.507	620.773.446.571	
Lợi nhuận (lỗ) trong kỳ	-	-	-	13.155.627.087	-	13.155.627.087	
Giảm khác (bù lỗ, thay đổi từ việc giảm NCI)	-	-	(8.771.388.868)	9.503.233.285	(179.222.561.507)	(178.490.717.090)	
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>	<b>1.126.527.670.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(671.089.313.432)</b>	<b>-</b>	<b>455.438.356.568</b>	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**  
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**21.2**

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

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

**21.3**

*Cổ phiếu*

	<i>Năm nay</i>	<i>Số cổ phiếu</i> <u><i>Năm trước</i></u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	112.652.767	112.652.767
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	112.652.767	112.652.767
<i>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành</i>	<i>112.652.767</i>	<i>112.652.767</i>

**21.4**

*(Lỗ) lãi trên cổ phiếu*

	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i> <u><i>Năm trước</i></u>
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	13.155.627.087	205.518.798.463
Lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	13.155.627.087	205.518.798.463
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	112.652.767	112.652.767
Lỗ lãi cơ bản trên cổ phiếu ( <i>VND/cổ phiếu</i> )	117	1.824
Lỗ lãi suy giảm trên cổ phiếu ( <i>VND/cổ phiếu</i> )	117	1.824

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**22. DOANH THU**

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu bán hàng hoá và thành phẩm	7.921.398.750	122.927.273.517
Doanh thu bán hàng bất động sản	138.314.054.971	313.210.039.496
Doanh thu cung cấp dịch vụ	17.448.935.534	37.243.107.207
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	12.854.535.740	13.789.088.365
Doanh thu bán hàng khác		45.543.092
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>176.538.924.995</b>	<b>487.215.051.677</b>

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư		293.522.866.542
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.246.475.137	2.183.022.001
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.728.614.774	64.283.340.982
Khoản đầu tư đã thanh lý bị trả lại		(147.180.000.000)
Khác		3.249.655.275
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.975.089.911</b>	<b>216.058.884.800</b>

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán	7.092.312.760	133.351.951.020
Giá vốn của bất động sản đã bán	60.855.536.789	238.665.107.764
Giá vốn của HĐXD, dịch vụ đã cung cấp	12.100.002.316	10.234.828.641
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	5.444.997.797	5.673.371.823
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		165.770.324.893
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>85.492.849.662</b>	<b>553.695.584.141</b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	-	97.395.800.782
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư	(10.023.839.994)	50.799.322.853
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	23.684.473.705	290.339.044.538
Khác	-	518.679.145
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.660.633.711</b>	<b>439.052.847.318</b>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân viên	17.156.325.891	31.972.621.146
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.937.661.852	17.733.364.281
Chi phí khấu hao, hao mòn, dự phòng	-35.363.136.225	-189.442.130.403
Chi phí nhiên liệu, dụng cụ văn phòng, và chi phí khác	9.249.551.377	8.133.466.858
	<b>980.402.895</b>	<b>(131.602.678.118)</b>

**26. THU NHẬP KHÁC**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	199.181.818	42.703.454.352
Phạt vi phạm hợp đồng	3.689.109.872	6.784.182.627
Thu nhập khác	957.100.982	3.137.672.192
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.845.392.672</b>	<b>52.625.309.171</b>

**27. CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tiền truy thu thuế GTGT, phạt thuế	-9.213.512.257	659.731.060.979
Chi phí từ phạt vi phạm hợp đồng	0	
Giảm tiền sử dụng đất	-5.829.300.000	
Thanh lý TSCĐ	129.315.989	
Chi phí khác	41.643.290.818	82.402.030.843
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.729.794.550</b>	<b>742.133.091.822</b>

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ		82.000.000
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty con	10.205.866.127	26.383.044.919
<b>Thuế TNDN hiện hành</b>	<b>10.205.866.127</b>	<b>26.465.044.919</b>



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Tên	Chức vụ	Thu nhập VND
	Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm CT ngày 09 tháng 06 năm 2022) Bổ nhiệm TV HĐQT từ ngày 20 tháng 04 năm 2022	223.000.000
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Chủ tịch HĐQT (từ nhiệm ngày 08 tháng 02 năm 2022)	78.041.000
Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT (từ nhiệm ngày 14 tháng 03 năm 2022)	191.411.362
Ông Lữ Minh Sơn	Chủ tịch HĐQT (giữ chức danh CT từ 22/03/22-08/06/22)	283.000.000
Ông Dương Ngọc Hải	TV HĐQT-Tổng Giám đốc	1.285.149.547
Ông Đàm Mạnh Cường	Thư ký HĐQT	286.801.818
Bà Văn Thị Huệ	Thành viên HĐQT (từ nhiệm ngày 24 tháng 02 năm 2022)	30.000.000
Ông Tạ Chí Cường	P.Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 11 tháng 2 năm 2022)	70.655.000
Ông Trần Quang Nhưường	P.Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2022)	88.047.727
Ông Lê Chí Thủ Khoa	TV Ban Kiểm Soát (miễn nhiệm 20/04/2022)	32.000.000
Ông Thái Bằng Âu	TV Ban Kiểm Soát (miễn nhiệm 20/04/2022)	32.000.000
Ông Thái Duy Phương	Trưởng Ban Kiểm Soát (miễn nhiệm 20/04/2022)	78.567.091
Bà Quan Diễm Trang	Ban kiểm toán nội bộ (miễn nhiệm T12/2022)	173.651.818
Bà Quan Diễm Trang	Ban kiểm toán nội bộ (bổ nhiệm T12/2022)	23.200.000
Ông Nguyễn Văn Tuyển		

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

		VND
Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Các công ty phát sinh các nghiệp vụ liên quan như sau:		
<i>Tên công ty / Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung giao dịch</i>	<i>Năm nay</i>
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh (Công ty con trước đây)	Thu nhập cổ tức	39.648.506.019
	Trả lợi nhuận HTKD	4.629.205.480
	Trả lãi chậm trả phần lợi nhuận HTKD	251.499.026
	Trả hộ lãi vay	9.273.342.786
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Lộc Phúc An	Thu tiền cho thuê VP Q4/2021	3.300.000
	Trả hộ phí kiểm toán	12.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân - (Công ty con)	Hoàn vốn	179.816.505
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình (Công ty con)	Mượn vốn	7.650.000.000
	Hoàn trả mượn vốn	200.000.000
	Chi hộ tiền thuê đất	1.345.986
	Thu hồi tiền chi hộ tiền thuê đất	1.345.986
	Tiền điện căn hộ 1.16	1.746.403
	Thu tiền điện căn hộ 1.16	1.746.403
	Doanh thu cho thuê căn hộ 1.16	5.000.000
	Thu tiền cho thuê căn hộ 1.16	5.500.000
	Nhận tiền cọc căn 1.16 CC TDH River View	10.000.000
Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House (Công ty con)	Góp vốn thành lập công ty	20.000.000.000
	Mượn vốn	17.200.000.000
	Phải thu HĐ HTKD	4.193.673.036
	Phải thu tiền cho thuê mặt bằng	1.842.454.544
	Thu tiền cho thuê mặt bằng	1.440.000.000
	Trả TDHS tiền chi hộ	7.880.000
	Phải trả TDHS tiền chi hộ	7.880.000
	Phải trả tiền ký quỹ KH thuê Vp Tầng 8	1.278.292.489
	Cantavil, khác	3.000.000.000
	Nhận đặt cọc HĐ HTKD	94.644.634
	Phải trả chi phí HĐ HTKD	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

<i>Tên công ty / Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Giá trị khoản (phải trả)/phải thu</i>
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình (Công ty con)	Phải trả mượn vốn	(7.998.747.500)
	Phải trả lãi vay	(687.616.438)
	Khác	(500.000)
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Lộc Phúc An (tên cũ là Công ty Cổ phần ThuDucHouse Wood	Lãi vay phải trả	(706.800.000)
	Vay	(9.200.000.000)
	Mượn vốn	(1.180.000.000)
	Phải thu tiền chi hộ kiểm toán BCTC	12.500.000
Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House (Công ty con)	Phải thu tiền phân chia doanh thu	4.193.673.036
	Phải thu tiền cho thuê mặt bằng	402.454.544
	Phải trả tiền mượn, TDHS chi hộ	(18.572.937.123)
	Phải trả tiền nhận ký quỹ	(3.000.000.000)

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

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

	Kinh doanh BĐS	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Hợp nhất
	VND	VND	VND	VND
<b>Doanh thu thuần bộ phận</b>	<b>138.314.054.971</b>	<b>38.224.870.024</b>	-	<b>176.538.924.995</b>
<b>Giá vốn</b>	<b>60.855.536.789</b>	<b>24.637.312.873</b>	-	<b>85.492.849.662</b>
<b>Lợi nhuận bộ phận</b>	<b>77.458.518.182</b>	<b>13.587.557.151</b>	-	<b>91.046.075.333</b>
Chi phí bán hàng	-	-	-	20.356.529.503
Chi phí quản lý doanh nghiệp	-	-	-	980.402.895
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	4.975.089.911
Chi phí tài chính	-	-	-	13.660.633.711
<b>(Lỗ) Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	-	-	-	<b>61.023.599.135</b>
Thu nhập khác	-	-	-	4.845.392.672
Chi phí khác	-	-	-	26.729.794.550
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-	10.205.866.127
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	1.070.371.968
<b>(Lỗ) Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN</b>	-	-	-	<b>30.003.703.098</b>

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tài sản giữ hộ	<u>22.737.627.000</u>	<u>22.737.627.000</u>
Tập đoàn được giao tiếp nhận và quản lý một số tài sản được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước tại Dự án Chợ đầu mối phía đông thành phố ("Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức") theo Quyết định Số 4363/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2008 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc quyết toán vốn đầu tư các hạng mục sử dụng nguồn vốn ngân sách Nhà nước của dự án Chợ đầu mối phía đông thành phố.		

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

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



Nguyễn Thị Minh Triều  
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2023



Nguyễn Thị Hà  
Kế toán trưởng

Đàm Mạnh Cường  
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

Quý 4 năm 2022

**Giải trình nguyên nhân biến động Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty trong Quý 4 năm 2022**

Chỉ tiêu	Quý 4/2022	Quý 4/2021
(Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế TNDN	(15.401.948.762)	(774.231.502.933)

Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty trong Quý 4 năm 2022 là 15,4 tỷ đồng, đã cải thiện tích cực so với cùng kỳ năm 2021. Nguyên nhân lỗ chủ yếu do chi phí khác liên quan đến các dự án cũ của công ty mẹ (24,4 tỷ đồng), và chi phí thuế TNDN hiện hành của công ty con (8,7 tỷ đồng).

Lũy kế cả năm 2022, lợi nhuận sau thuế của Công ty hợp nhất đạt 30,0 tỷ đồng, tương ứng 8,76% kế hoạch năm 2022.



**Đàm Mạnh Cường**

Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023