

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 – 57

# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất là lần thứ 25 vào ngày 14 tháng 3 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Huy Hoàng	Chủ tịch	bỗ nhiệm ngày 9 tháng 6 năm 2022
	Thành viên	bỗ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2022
Ông Dương Ngọc Hải	Chủ tịch	bỗ nhiệm ngày 22 tháng 3 năm 2022
	Thành viên	từ nhiệm ngày 8 tháng 6 năm 2022
	Thành viên	bỗ nhiệm ngày 9 tháng 6 năm 2022
Ông Lữ Minh Sơn	Chủ tịch	từ nhiệm ngày 22 tháng 3 năm 2022
	Thành viên	từ nhiệm ngày 8 tháng 8 năm 2022
Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch	bỗ nhiệm ngày 9 tháng 2 năm 2022
Ông Đàm Mạnh Cường	Thành viên	từ nhiệm ngày 14 tháng 3 năm 2022
Ông Tạ Chí Cường	Thành viên	từ nhiệm ngày 8 tháng 2 năm 2022
		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	bỗ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Thành viên	bỗ 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đàm Mạnh Cường	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 11 tháng 2 năm 2022
Ông Trần Quang Nhuờng	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 3 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 năm 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

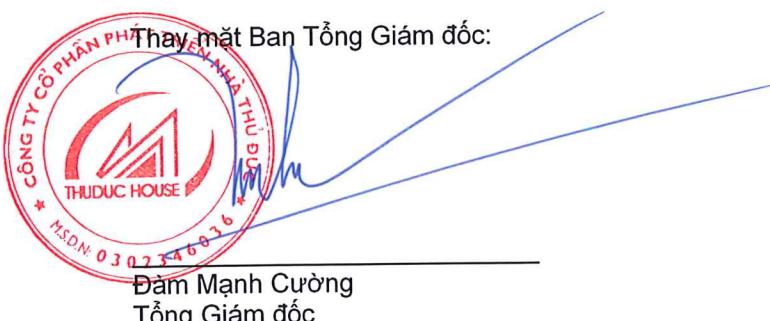
- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 61121099/66625984-HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 57, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

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

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

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

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



Building a better  
working world

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 30 tháng 3 năm 2023

Phạm Xuân Tuân  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 4639-2023-004-1

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>903.161.572.848</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		-	103.550.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>594.349.757.878</b>	<b>586.958.482.272</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	226.338.892.922	163.421.040.735
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	18.771.746.403	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	414.063.673.247	466.883.091.774
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 7.4	(64.824.554.694)	(76.939.625.734)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>298.039.186.703</b>	<b>444.649.926.244</b>
141	1. Hàng tồn kho		463.809.511.596	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>3.919.680.759</b>	<b>966.728.796</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	185.723.581	351.377.770
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	3.184.431.309	177.298.541
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	549.525.869	438.052.485

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>515.271.598.751</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	7.4	(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 Nguyên giá	9	875.081.919	2.030.688.230
222	Giá trị khấu hao lũy kế		8.481.407.702	14.016.394.025
223			(7.606.325.783)	(11.985.705.795)
227	2. Tài sản cố định vô hình Nguyên giá	10	68.566.670	1.722.770.340
228	Giá trị hao mòn lũy kế		1.303.143.035	3.783.222.616
229			(1.234.576.365)	(2.060.452.276)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>91.243.376.557</b>	<b>141.613.314.755</b>
231	1. Nguyên giá		122.169.613.659	168.007.735.104
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(30.926.237.102)	(26.394.420.349)
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>12</b>	<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 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>8.202.239.664</b>	<b>15.318.494.888</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	6.208.265.886	10.609.218.312
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	1.993.973.778	4.511.691.324
269	3. Lợi thế thương mại	14	-	197.585.252
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.418.433.171.599</b>	<b>1.842.122.946.875</b>

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>979.756.498.983</b>	<b>1.221.349.500.304</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>944.827.303.850</b>	<b>1.153.943.246.205</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	142.417.956.111	174.588.212.392
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	260.484.948.368	219.330.562.317
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	2.793.310.740	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	18	14.976.812.847	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	19	507.596.708.348	672.441.252.899
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	14.739.909.012	19.029.463.001
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>34.929.195.133</b>	<b>67.406.254.099</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	32.962.665.341	61.988.536.921
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	-	2.789.229.052
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		1.966.529.792	2.628.488.126
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>438.676.672.616</b>	<b>620.773.446.571</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21.1</b>	<b>438.676.672.616</b>	<b>620.773.446.571</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
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		-	8.771.388.868
421	3. Lỗ lũy kế		(688.235.315.340)	(693.748.173.804)
421a	- (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(693.170.002.367)	248.306.470.216
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ) năm nay		4.934.687.027	(942.054.644.020)
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		384.317.956	179.222.561.507
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.418.433.171.599</b>	<b>1.842.122.946.875</b>

Nguyễn Thị Minh Triều  
Người lập

Nguyễn Thị Hà  
Kế toán trưởng

Đam Mạnh Cường  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	172.746.936.983	522.660.069.694
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	(35.445.018.017)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	172.746.936.983	487.215.051.677
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(84.542.395.116)	(553.695.584.141)
20	5. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		88.204.541.867	(66.480.532.464)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	4.975.204.828	216.058.884.800
22	7. Chi phí tài chính	24	(19.242.731.045)	(439.052.847.318)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(97.395.800.782)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		-	2.296.961.950
25	9. Chi phí bán hàng	25	(20.428.196.170)	(18.724.388.117)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(9.646.397.956)	131.602.678.118
30	11. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		43.862.421.524	(174.299.243.031)
31	12. Thu nhập khác	27	3.229.321.121	52.625.309.171
32	13. Chi phí khác	27	(29.300.857.037)	(742.133.091.822)
40	14. Lỗ khác	27	(26.071.535.916)	(689.507.782.651)
50	15. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		17.790.885.608	(863.807.025.682)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(9.941.417.204)	(28.383.618.726)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	271.511.506	1.694.022.606
60	18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		8.120.979.910	(890.496.621.802)
61	19. Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế của công ty mẹ		4.934.687.027	(942.054.644.020)
62	20. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		3.186.292.883	51.558.022.218
70	21. Lợi nhuận (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	21.4	44	(8.362)
71	22. Lợi nhuận (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	21.4		(8.362)



Nguyễn Thị Minh Triều  
Người lập

Nguyễn Thị Hà  
Kế toán trưởng

Đàm Mạnh Cường  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 30 tháng 3 năm 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> <b>Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế</b> <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		<b>17.790.885.608</b>	<b>(863.807.025.682)</b>
02	Khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	9, 10, 11, 14	5.422.710.287	20.787.755.957
03	(Hoàn nhập) dự phòng		(51.557.443.230)	219.185.398.033
05	Lỗ (lãi) từ các hoạt động đầu tư		9.322.414.245	(199.245.625.008)
06	Chi phí lãi vay	24	-	97.395.800.782
<b>08</b>	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(19.021.433.090)</b>	<b>(725.683.695.918)</b>
09	Giảm các khoản phải thu		408.363.379.652	358.176.791.992
10	Giảm hàng tồn kho		5.827.708.541	1.126.443.435.547
11	Giảm các khoản phải trả		(233.464.526.312)	(806.923.433.039)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(753.839.123)	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	17	(11.286.323.621)	(59.683.190.201)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.791.034.004)	(7.431.418.514)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>150.301.771.099</b>	<b>(209.186.188.466)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(1.860.925.222)	(10.951.197.275)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản dài hạn		34.358.426.875	107.460.458.183
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng và cho vay		(279.472.420.348)	(101.050.000.000)
24	Tiền thu hồi từ cho vay		92.622.420.348	160.000.000.000
26	Tiền thu hồi từ thanh lý các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		179.816.504	762.263.751.064
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		15.130.513.937	157.846.088.111
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(139.042.167.906)</b>	<b>1.075.569.100.083</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		-	416.341.139.549
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		-	(1.431.859.235.739)
36	Cỗ tức đã trả cho cổ đông thiểu số	21.1	(38.093.662.645)	(52.327.734.536)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(38.093.662.645)	(1.067.845.830.726)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(26.834.059.452)	(201.462.919.109)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		29.641.772.960	231.104.692.069
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	2.807.713.508	29.641.772.960

Nguyễn Thị Minh Triều  
Người lập

Nguyễn Thị Hà  
Kế toán trưởng

Đặng Mạnh Cường  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT TPHCM") cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất của Công ty là lần thứ 25 do SKHĐT TPHCM cấp ngày 14 tháng 3 năm 2023.

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

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

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

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

### Cơ cấu tổ chức

Công ty có ba 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 Nhóm công ty.

*Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức (trước đây là Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình) ("DAB")*

DAB là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0304029762 do SKHĐT TP. HCM cấp ngày 23 tháng 9 năm 2005 và theo các GCNĐKKD sửa đổi. DAB có trụ sở chính tọa lạc tại Số 4, Đường số 4, Khu phố 5, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của DAB là sản xuất, mua bán nước đá tinh khiết.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm công ty sở hữu 99,6% vốn chủ sở hữu của DAB.

*Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An (trước đây là Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading) ("LPA")*

LPA hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 0312561784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 10 năm 2013 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. LPA có trụ sở chính tọa lạc tại số 82-84 Đường Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của LPA là bán buôn vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Ngày 30 tháng 3 năm 2022 sở KHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã xác nhận cho LPA tạm ngưng hoạt động từ ngày 1 tháng 4 năm 2022 đến 27 tháng 3 năm 2023 do hoạt động kinh tế biến động ngoài dự kiến không đủ khả năng duy trì hoạt động.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm công ty sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của LPA.

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

TDHS hiện là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 0317286647 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 5 năm 2022. TDHS có trụ sở chính tọa lạc tại Số 82-84 Đường Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của TDHS là kinh doanh bất động sản, kinh doanh khai thác và quản lý chợ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm công ty sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của TDHS.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính 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 Nhóm công ty là Nhật ký chung.

### 2.3 Kỳ kế toán năm

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm công ty là VND.

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty ("công ty mẹ") và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm công ty, 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 Nhóm công ty 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 Nhóm công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

#### 3.2 Các khoản phải thu

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

Dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động 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 tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho các nhà thầu; và
- Chi phí đi vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng chung và các chi phí khác có liên quan.

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

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

#### Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

#### 3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 - 50 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 6 năm
Quyền sử dụng đất	25 năm
Quyền sử dụng đất vô thời hạn không được trích khấu hao.	

#### 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 Nhóm 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.

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

Nhà cửa	25 năm
Quyền sử dụng đất	25 năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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*

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.

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 Nhóm 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Nhóm 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 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 Nhóm công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo 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 Nhóm công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Nhóm công ty mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Nhóm công ty 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. 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 tồn thắt lợi thế thương mại tại các công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tồn thắt lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tồn thắt ngay trong năm phát sinh.

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

#### 3.14 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.14 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.16 Các khoản dự phòng

Nhóm 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 Nhóm công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

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

#### 3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán 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 Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.18 Phân chia lợi nhuận

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

Nhóm công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất.

##### Cỗ tức

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

#### 3.19 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

##### Doanh thu 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.

##### Cỗ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cỗ tức của Nhóm công ty được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.20 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

Nhóm công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm 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.

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

Nhóm công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm 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 Nhóm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.21 *Lãi (lỗ) trên cổ phiếu*

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

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

#### 3.22 *Thông tin theo bộ phận*

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm công ty 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 Nhóm 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 Nhóm công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

## 4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

### Góp vốn thành lập Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House

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.

### Giải thể Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân ("Lộc Phú Nhân")

Vào ngày 13 tháng 6 năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc giải thể Lộc Phú Nhân theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 56A/2021/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 12 năm 2021 và thu hồi được vốn góp đầu tư là 179.816.505 VND. Theo đó, số tiền lỗ 1.187.937 VND phát sinh từ việc giải thể này được ghi nhận vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### Giải thể Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú ("Nghĩa Phú")

Vào ngày 26 tháng 4 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 4 năm 2022. Theo đó, số tiền lỗ 293.787.400 VND phát sinh từ việc giải thể này được ghi nhận vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### Thanh lý Công ty TNHH Bách Phú Thịnh ("Bách Phú Thịnh")

Vào ngày 29 tháng 12 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Bách Phú Thịnh với giá chuyển nhượng là 130.000.000.000 VND theo Nghị quyết HĐQT số 110/2022/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 11 năm 2022. Theo đó, chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và tài sản thuần với số tiền là 28.364.628.550 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	322.217.027	977.049.836	
Tiền gửi ngân hàng	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>	

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm 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. Vào ngày 16 tháng 3 năm 2023, Nhóm công ty đã nhận được các Quyết định của Cục thuế HCM từ số 275/QĐ-CC-CT đến 286/QĐ-CC-CT về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của công ty với số tiền 90.891.127.061 VND

## 6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

### 6.1 *Chứng khoán kinh doanh*

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu niêm yết	32.115.881.451	34.543.720.507	
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>	

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
<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>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

### 6.2 Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cổ phiếu niêm yết tại ngày 31 tháng 12 năm 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	<u>(7.559.295.952)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b><u>(28.070.647.451)</u></b>

## 7. CÁC KHOẢN PHẢI THU

### 7.1 Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	VND	Năm nay	Năm trước
Ông Ngô Trung Hiếu (*)	64.350.000.000	-	-
Ông Phạm Thái Ninh (*)	52.650.000.000	-	-
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	27.400.000.000	28.692.070.006	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	19.070.119.116	19.070.119.116	
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thắng Lợi	9.289.670.131	9.289.670.131	
Các khách hàng khác	<u>53.579.103.675</u>	<u>106.369.181.482</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>226.338.892.922</b>	<b>163.421.040.735</b>	
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	<u>(48.463.475.522)</u>	<u>(45.538.475.522)</u>	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>177.875.417.400</u></b>	<b><u>117.882.565.213</u></b>	

(\*) Tại ngày 20 tháng 11 năm 2022, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty TNHH Bách Phú Thịnh theo hợp đồng chuyển nhượng số 03/2022/HĐCNCP và số số 02/2022/HĐCNCP. Vào ngày 29 tháng 12 năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Bách Phú Thịnh cho ông Ngô Trung Hiếu và ông Phạm Thái Ninh với tiến độ thanh toán đến ngày 30 tháng 6 năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

### 7.1 *Phải thu của khách hàng ngắn hạn*

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

	VND	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm			
Công: Dự phòng trích lập trong năm	(45.538.475.522)	(65.394.388.724)	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(4.425.000.000)	1.500.000.000	19.855.913.202
Số cuối năm	<u>(48.463.475.522)</u>	<u>(45.538.475.522)</u>	

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

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Luật TNHH Bùi Gia Và Cộng Sư	16.000.000.000	16.000.000.000	
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 29</i> )	-	45.534.000	
Các nhà cung cấp khác	2.771.746.403	7.948.441.497	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>18.771.746.403</u></b>	<b><u>23.993.975.497</u></b>	

### 7.3 *Phải thu về cho vay ngắn hạn*

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 29</i> )	-	5.000.000.000	
Các bên khác	-	4.600.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>9.600.000.000</u></b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

### 7.4 Các khoản phải thu khác

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
<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 cho mượn vốn	18.544.447.558	18.194.447.558	
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	7.760.741.705	20.896.200.569	
Phải thu cỗ tức, lợi nhuận được chia	1.983.324.391	10.270.561.452	
Lãi cho vay	302.855.983	3.565.344.469	
Tạm ứng nhân viên phục vụ hoạt động kinh doanh và đầu tư	50.000.000	416.472.500	
Ký quỹ	-	25.073.998.496	
Khác	<u>19.874.862.139</u>	<u>22.918.625.259</u>	
	<u>414.063.673.247</u>	<u>466.883.091.774</u>	
<b>Dài hạn</b>			
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	271.410.369.895	394.822.537.611	
Ký quỹ	4.440.000.000	5.080.000.000	
Khác	<u>1.780.000.000</u>	<u>10.529.820.133</u>	
	<u>277.630.369.895</u>	<u>410.432.357.744</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>			
Dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi	(16.361.079.172)	(31.401.150.212)	
Dự phòng phải thu khác dài hạn khó đòi	(9.174.964.304)	(30.021.883.304)	
	<u>666.157.999.666</u>	<u>815.892.416.002</u>	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>			
Trong đó:			
Phải thu các bên khác	680.933.301.437	799.927.223.442	
Phải thu ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	10.760.741.705	35.641.291.877	
Phải thu dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	-	41.746.934.199	

- (\*) Ngày 5 tháng 3 năm 2021, Nhóm công ty nhận được Công văn số 1050/CV-CSKT-P10 từ Bộ Công An – Cơ quan Cảnh sát điều tra yêu cầu Nhóm 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 19) vào tài khoản tạm giữ của Bộ Công An – Cơ quan Cảnh sát điều tra theo quy định của pháp luật để phục vụ việc thu thập và xác minh các hồ sơ và tài liệu liên quan đến số thuế GTGT đã được hoàn nói trên của Nhóm công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm 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.

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

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

#### 7.4. Các khoản phải thu khác (tiếp theo)

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

	Bên hợp tác kinh doanh	Tỷ lệ phân chia lợi Nội dung hợp tác nhuận/sản phẩm	Số cuối năm	Số đầu năm VND
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Đầu tư dự án 39-41-43 Võ Văn Kiết	Theo thỏa thuận	7.760.741.705	20.896.200.569
<b>Dài hạn</b>				
Công ty Cổ phần Hưng Vượng Cần Đước	Hợp tác đầu tư Dự án Khu căn hộ Hưng Vượng Cần Đước tại xã Long Trach, huyện Cần Đước, tỉnh Long An	Theo thỏa thuận	271.410.369.895	394.822.537.611
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 Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Cao ốc Văn phòng Xanh tai 219 - 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, TP. HCM	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
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Hợp đồng hợp tác đầu tư Khu nhà ở và Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận 9 ("Dự án Phước Long")	Theo thỏa thuận 74,4%	350.000.000	350.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tập phim Sài Gòn	Dự án nhà ở TDH Tocontap	70%	-	41.396.934.199
Các cá nhân	Üy thác đầu tư	Theo thỏa thuận	-	143.182.207.075
<b>TỔNG CỘNG</b>			<u>279.171.111.600</u>	<u>415.718.738.180</u>

# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

### 7.4 Các khoản phải thu khác (tiếp theo)

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

	VND	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm			
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(61.423.033.516)	(47.898.846.612)	
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(7.260.741.705)	(13.524.186.904)	
	<u>43.147.731.745</u>	<u>-</u>	
Số cuối năm		<u>(25.536.043.476)</u>	<u>(61.423.033.516)</u>

## 8. HÀNG TỒN KHO

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	463.761.084.555	610.392.706.488	
Công cụ dụng cụ tồn kho	48.427.041	27.544.649	
	<u>463.809.511.596</u>	<u>610.420.251.137</u>	
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		<u>(165.770.324.893)</u>	<u>(165.770.324.893)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>298.039.186.703</u></b>	<b><u>444.649.926.244</u></b>	

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

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
<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	149.927.458.141	158.895.003.294	
Trung Tâm Thương mại Phước Long 1.778 m <sup>2</sup> , Quận 9	39.772.334.753	40.317.789.298	
Chung cư TDH Trường Thọ, Quận Thủ Đức	29.713.783.905	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	
Dự án khu phức hợp Centrum Wealth, Quận 9	-	175.708.521.938	
Khác	<u>9.279.921.059</u>	<u>1.410.654.244</u>	
	<u>426.724.165.654</u>	<u>604.075.096.384</u>	
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp và bao bì sản xuất dở dang		<u>37.036.918.901</u>	<u>6.317.610.104</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>463.761.084.555</u></b>	<b><u>610.392.706.488</u></b>	

### Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Nhóm công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 0 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 8.473.411.274 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 Nhóm công ty.

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	VND	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>							
Số đầu năm	2.671.122.160	5.006.089.815	5.663.670.164	448.566.432	226.945.454	14.016.394.025	
Mua mới trong năm	-	66.530.000	443.870.000	-	-	510.400.000	
Giảm do thanh lý công ty con	-	(715.045.981)	(2.758.477.728)	(1.982.007.273)	-	(1.982.007.273)	
Thanh lý				(302.333.455)	(287.521.886)		(4.063.379.050)
Số cuối năm	1.956.076.179	2.314.142.087	3.823.199.436	161.044.546	226.945.454	8.481.407.702	
Trong đó:							
Đã khấu hao hết	-	3.420.761.742	2.427.478.909	161.044.546	226.945.454	6.236.230.651	
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>							
Số đầu năm	(2.271.576.294)	(5.006.089.815)	(4.103.075.808)	(402.041.156)	(202.922.722)	(11.985.705.795)	
Khấu hao trong năm	(50.500.800)	-	(648.243.700)	(42.871.931)	(24.022.732)	(765.639.163)	
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	1.251.045.866	-	-	1.251.045.866	
Thanh lý	549.293.585	2.758.477.728	302.333.455	283.868.541		3.893.973.309	
Số cuối năm	(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	
Số cuối năm	183.292.670	66.530.000	625.259.249	-	-	875.081.919	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND	Phần mềm máy tính	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	1.256.243.035		2.526.979.581	3.783.222.616
Mua mới trong năm	46.900.000		-	46.900.000
Thanh lý	-		<u>(2.526.979.581)</u>	<u>(2.526.979.581)</u>
Số cuối năm	<u>1.303.143.035</u>		<u>-</u>	<u>1.303.143.035</u>
<i>Trong đó:</i>				
Đã hao mòn hết	1.126.243.035		-	1.126.243.035
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số đầu năm	(1.191.243.033)		(869.209.243)	(2.060.452.276)
Hao mòn trong năm	(43.333.332)		(40.324.140)	(83.657.472)
Thanh lý	-		<u>909.533.383</u>	<u>909.533.383</u>
Số cuối năm	<u>(1.234.576.365)</u>		<u>-</u>	<u>(1.234.576.365)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	65.000.002		1.657.770.338	1.722.770.340
Số cuối năm	<u>68.566.670</u>		<u>-</u>	<u>68.566.670</u>

## 11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	130.053.189.649		37.954.545.455	168.007.735.104
Mua mới trong năm	1.303.625.222		-	1.303.625.222
Giảm do thanh lý công ty con	(28.932.156.545)		-	(28.932.156.545)
Thanh lý trong năm	<u>(18.209.590.122)</u>		<u>-</u>	<u>(18.209.590.122)</u>
Số cuối năm	<u>84.215.068.204</u>		<u>37.954.545.455</u>	<u>122.169.613.659</u>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết	-		-	-
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>				
Số đầu năm	(22.851.996.095)		(3.542.424.254)	(26.394.420.349)
Khấu hao trong năm	<u>(1.926.932.893)</u>		<u>(2.604.883.860)</u>	<u>(4.531.816.753)</u>
Số cuối năm	<u>(24.778.928.988)</u>		<u>(6.147.308.114)</u>	<u>(30.926.237.102)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	<u>107.201.193.554</u>		<u>34.412.121.201</u>	<u>141.613.314.755</u>
Số cuối năm	<u>59.436.139.216</u>		<u>31.807.237.341</u>	<u>91.243.376.557</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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 thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư (*Thuyết minh số 22*):

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	14.651.665.741	13.789.088.365	
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	<u>5.996.576.518</u>	<u>5.673.371.823</u>	

#### 12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 12.1</i> )	-	293.787.400	
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác ( <i>Thuyết minh số 12.2</i> )	181.593.553.485	181.593.553.485	
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn ( <i>Thuyết minh số 12.2</i> )	<u>(35.166.625.135)</u>	<u>(56.613.485.135)</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>146.426.928.350</u></b>	<b><u>125.273.855.750</u></b>	

##### 12.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Vốn đầu tư	Tỷ lệ biểu quyết	Vốn đầu tư	Tỷ lệ biểu quyết
		VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	Bất động sản	_____ - _____	293.787.400	_____ - _____	20

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Vào ngày 26 tháng 4 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 4 năm 2022.

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

VND

#### Giá gốc khoản đầu tư:

Số đầu năm	293.787.400
Giải thể công ty liên kết	<u>(293.787.400)</u>
Số cuối năm	-

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

Số đầu năm và số cuối năm

#### Giá trị còn lại:

Số đầu năm	293.787.400
Số cuối năm	-

### 12.2 Đầu tư tài chính dài hạn khác

	Số cuối năm Vốn đầu tư VND	Số đầu năm Vốn đầu tư VND
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 Kinh doanh Bất động sản Phát triển Nhà Thành phố	3.200.000.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương	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	(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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

	VND	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(56.613.485.135)	(5.814.162.282)	
Công: Dự phòng trích lập trong năm	-	(51.413.485.135)	
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	<u>21.446.860.000</u>	614.162.282	
Số cuối năm	<u>(35.166.625.135)</u>	<u>(56.613.485.135)</u>	

## 13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

## 14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	1.899.106.031
Thanh lý công ty con	-
Số cuối năm	<u>1.899.106.031</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số đầu năm	(1.701.520.779)
Phân bổ trong năm	(41.596.899)
Thanh lý công ty con	<u>(155.988.353)</u>
Số cuối năm	<u>(1.899.106.031)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	<u>197.585.252</u>
Số cuối năm	<u>-</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN**

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250	
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 29</i> )	-	31.744.469.238	
Các nhà cung cấp khác	<u>4.558.379.861</u>	<u>4.984.166.904</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>142.417.956.111</u></b>	<b><u>174.588.212.392</u></b>	

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN**

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án	199.397.377.796	199.397.377.796	
Nhận tạm ứng xây lắp các công trình	39.205.012.880	7.292.295.317	
Nhận tạm ứng chuyển nhượng văn phòng	10.000.000.000	-	
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà	7.890.534.328	9.762.742.329	
Khác	<u>3.992.023.364</u>	<u>2.878.146.875</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>260.484.948.368</u></b>	<b><u>219.330.562.317</u></b>	

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b><i>Phải thu</i></b>					
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	177.298.541	5.358.037.711	(2.350.904.943)	3.184.431.309	
Thuế giá trị gia tăng phải thu	24.300.000	-	(24.300.000)	-	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>413.752.485</u>	<u>135.773.384</u>	-	<u>549.525.869</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>615.351.026</u></b>	<b><u>5.493.811.095</u></b>	<b><u>(2.375.204.943)</u></b>	<b><u>3.733.957.178</u></b>	
<b><i>Phải nộp</i></b>					
Thuế thu nhập cá nhân	71.465.124	562.625.088	(573.923.971)	60.166.241	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.432.890.443	10.077.190.588	(11.286.323.621)	2.223.757.410	
Thuế giá trị gia tăng	16.967.502.190	3.188.220.782	(19.646.335.883)	509.387.089	
Các thuế khác	<u>2.541.323.128</u>	<u>1.947.375.965</u>	<u>(4.488.699.093)</u>	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>23.013.180.885</u></b>	<b><u>15.775.412.423</u></b>	<b><u>(35.995.282.568)</u></b>	<b><u>2.793.310.740</u></b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hạ tầng kỹ thuật khu Trung tâm Dịch vụ			
Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731	
Chi phí xây dựng các dự án	-	30.564.356.119	
Lương tháng 13	-	723.871.566	
Chi phí khác	2.388.225.116	60.373.795	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.976.812.847</b>	<b>43.937.189.211</b>	

## 19. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>507.596.708.348</b>	<b>672.441.252.899</b>	
Phải nộp theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (*) (Thuyết minh số 7.4)	461.583.452.095	476.597.058.225	
Mượn vốn	23.552.210.526	22.702.800.000	
Phải trả cho các trái chủ	6.394.800.000	6.394.800.000	
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	4.281.083.676	2.830.732.870	
Phải trả cổ tức	1.332.361.000	1.332.361.000	
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	694.250.000	458.250.000	
Thu hộ tiền bán đất dự án Tocontap	-	143.313.617.061	
Khác	9.758.551.051	18.811.633.743	
<b>Dài hạn</b>	<b>32.962.665.341</b>	<b>61.988.536.921</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 góp vốn dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án TDH Bình Chiểu	2.655.000.000	2.655.000.000	
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.295.840.230	3.021.387.370	
Phải trả kinh phí bảo trì	-	28.296.227.870	
Khác	453.038.986	457.135.556	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>540.559.373.689</b>	<b>734.429.789.820</b>	
<i>Trong đó:</i>			
Phải trả các bên khác	524.484.298.689	718.349.324.713	
Phải trả ngắn các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	16.000.000.000	16.005.390.107	
Phải trả dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	75.075.000	75.075.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 19. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (\*) Vào ngày 29 tháng 12 năm 2020, Nhóm 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 GTGT từ tháng 1 năm 2019 đến tháng 6 năm 2019 ("QĐ 5438"); Quyết định số 5439/QĐ-CT GTGT từ tháng 1 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, Nhóm 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 Nhóm 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, Nhóm công ty đã nhận được giấy xác nhận của TAND HCM về việc đã nhận được đơn khởi kiện của Nhóm 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, Nhóm 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 hợp nhất này, Nhóm 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 Nhóm 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, Nhóm 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, Nhóm 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 Nhóm công ty. Theo đó, Cục thuế HCM đã thu được số tiền là 366.721.037 VND và số dư của khoản phải trả này còn lại là 476.597.058.225 VND vào ngày 31 tháng 12 năm 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 19. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

Vào ngày 1 tháng 8 năm 2022, Nhóm công ty đã nhận được Quyết định số 3234/QĐ-CCT-KDT của Chi cục Thuế TP Thủ Đức thuộc Cục thuế HCM về việc hoàn thuế kiêm bù trừ thu ngân sách nhà nước với số tiền là 5.829.300.000 VND (*Thuyết minh số 27*) liên quan đến tiền thuế nộp thừa trước đây của đất được nhà nước giao. Theo đó, Nhóm công ty sẽ được cấn trừ số tiền này vào giảm số dư khoản thuế phải nộp tương ứng.

Vào ngày 23 tháng 2 năm 2023, Cục thuế HCM đã gửi Thông báo số 5384/TB-CTTPHCM-KĐT về số dư tiền thuế chậm nộp là 95.600.716.624 VND tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2022. Theo đó, Nhóm công ty đã ghi nhận giảm khoản trích lập tiền lãi phạt do chậm nộp trước đây và ghi nhận giảm chi phí khác tương ứng (*Thuyết minh số 27*).

Số dư của tổng khoản phải trả này còn lại là 461.148.158.095 VND vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. Bao gồm số tiền thuế bị truy thu là VND 365.547.441.471 (*Thuyết minh số 6.3*) và khoản tiền lãi phạt do chậm nộp trước đây là VND 95.600.716.624.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm công ty đã nộp đơn rút đơn khởi kiện Cục trưởng Cục thuế TP. Hồ Chí Minh và Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 1839/2022/QĐST-HC và 1848/2022/QĐST-HC ngày 04/10/2022 theo quy định. Nhóm công ty tiếp tục theo dõi kết quả sau cùng của vụ án hình sự liên quan việc hoàn thuế GTGT của Nhóm công ty.

#### 20. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	19.029.463.001	22.618.408.431	
Tăng trong năm	-	3.842.473.084	
Giảm trong năm	<u>(4.289.553.989)</u>	<u>(7.431.418.514)</u>	
Số cuối năm	<u>14.739.909.012</u>	<u>19.029.463.001</u>	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lỗ/lợi kế	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng	VND
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>							
Số đầu năm	1.126.527.670.000	123.549.884.963	279.412.686.290	(142.988.671.199)	850.697.227.497	2.237.198.797.551	
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	(774.143.544)	(942.054.644.020)	(669.694.842.737)	(670.468.986.281)	
(Lỗ) lợi nhuận thuần trong năm	-	-	8.271.972.845	(8.271.972.845)	51.558.022.218	(890.496.621.802)	
Trích quý/khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(2.121.897.426)	(1.720.575.658)	(3.842.473.084)	
Cổ tức cổng bối	-	-	-	-	(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	-	-	
Số cuối năm	<u>1.126.527.670.000</u>	<u>-</u>	<u>8.771.388.868</u>	<u>(693.748.173.804)</u>	<u>179.222.561.507</u>	<u>620.773.446.571</u>	
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>							
Số đầu năm	1.126.527.670.000	-	8.771.388.868	(693.748.173.804)	179.222.561.507	620.773.446.571	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	4.934.687.027	3.186.292.883	8.120.979.910	
Cổ tức cổng bối	-	-	-	-	(38.093.662.645)	(38.093.662.645)	
Trích lập quỹ dự phòng đầu tư và phát triển	-	-	(578.171.437)	578.171.437	-	-	
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	(8.193.217.431)	-	(143.930.873.789)	(152.124.091.220)	
Số cuối năm	<u>1.126.527.670.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(688.235.315.340)</u>	<u>384.317.956</u>	<u>438.676.672.616</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	Năm nay	Năm trước
--	-----	---------	-----------

#### Vốn cổ phần

Số đầu năm và số cuối năm	<u>1.126.527.670.000</u>	<u>1.126.527.670.000</u>
---------------------------	--------------------------	--------------------------

### 21.3 Cổ phiếu

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

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

### 21.4 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

Nhóm công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi (lỗ) cơ bản và lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu:

	VND	Năm nay	Năm trước
Lãi (lỗ) sau thuế TNDN của công ty mẹ	<u>4.934.687.027</u>	<u>(942.054.644.020)</u>	
Lãi (lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	4.934.687.027	(942.054.644.020)	
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm (cổ phiếu)	112.652.767	112.652.767	
Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	44	(8.362)	
Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	44	(8.362)	

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

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm khác trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 22. DOANH THU

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Doanh thu gộp</b>	<b>172.746.936.983</b>	<b>522.660.069.694</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán bất động sản	130.908.713.079	348.540.117.113
Doanh thu cung cấp dịch vụ	19.265.159.413	37.243.107.207
Doanh thu cho thuê	14.651.665.741	13.789.088.365
Doanh thu bán hàng hóa	7.921.398.750	123.042.213.917
Doanh thu khác	-	45.543.092
<b>Các khoản giảm trừ</b>	<b>-</b>	<b>(35.445.018.017)</b>
Hàng bán bị trả lại	-	(35.330.077.617)
Giảm giá hàng bán	-	(114.940.400)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>172.746.936.983</b>	<b>487.215.051.677</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán bất động sản	130.908.713.079	313.210.039.496
Doanh thu cung cấp dịch vụ	19.265.159.413	37.243.107.207
Doanh thu cho thuê bất động sản	14.651.665.741	13.789.088.365
Doanh thu bán hàng hóa	7.921.398.750	122.927.273.517
Doanh thu khác	-	45.543.092

### 22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	2.864.814.412	64.283.340.982
Cỗ tức và lợi nhuận được chia	2.110.390.416	2.183.022.001
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	-	293.522.866.542
Khoản đầu tư đã thanh lý bị trả lại	-	(147.180.000.000)
Khác	-	3.249.655.275
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.975.204.828</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 bất động sản đã bán	60.227.393.820	238.665.107.764
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	16.634.096.629	10.234.828.641
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	5.996.576.518	5.673.371.823
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.684.328.149	133.351.951.020
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	165.770.324.893
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>84.542.395.116</b>	<b>553.695.584.141</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư (Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	28.659.603.887 (9.416.872.842)	290.339.044.538 50.799.322.853
Chi phí lãi vay	-	97.395.800.782
Khác	-	518.679.145
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.242.731.045</b>	<b>439.052.847.318</b>

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	20.428.196.170	18.724.388.117
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.862.289.955	1.879.314.924
Chi phí nhân viên	2.433.334.449	14.313.381.470
Chi phí khác	1.559.745.786 572.825.980	2.039.893.442 491.798.281
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	9.646.397.956 (25.288.517.693)	(131.602.678.118) (191.695.867.371)
Chi phí nhân viên	19.591.436.134	31.972.621.146
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.249.091.080	17.733.364.281
Chi phí khấu hao và hao mòn	945.086.816	2.253.736.968
Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng	178.279.725	44.093.416
Chi phí khác	4.971.021.894	8.089.373.442
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.074.594.126</b>	<b>(112.878.290.001)</b>

#### 26. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí mua hàng và dịch vụ mua ngoài	38.687.989.710	409.737.176.358
Chi phí nhân viên	17.658.944.022	44.247.343.229
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 9, 10, 11 và 14)	5.422.710.287	20.787.755.957
Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng	178.279.725	44.093.416
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	165.770.324.893
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(25.288.517.693)	(191.695.867.371)
Chi phí khác	6.725.237.650	10.308.433.809
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>43.384.643.701</b>	<b>459.199.260.291</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>3.229.321.121</b>	<b>52.625.309.171</b>
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	4.162.983.222	6.784.182.627
Lãi thanh lý tài sản cố định	199.181.818	42.703.454.352
Giảm giá thanh lý tài sản cố định đã bán trước đây	(1.818.181.818)	-
Khác	685.337.899	3.137.672.192
<b>Chi phí khác</b>	<b>29.300.857.037</b>	<b>742.133.091.822</b>
Xóa sổ khoản phải thu	39.055.347.395	7.431.085.985
Truy thu Thuế GTGT đã hoàn	-	386.311.745.006
Thuế GTGT đầu vào không được khấu trừ	-	132.427.168.270
Lãi chậm nộp thuế ( <i>Thuyết minh số 7</i> )	(9.213.512.257)	111.416.337.791
Chi phí truy thu thuế khác ( <i>Thuyết minh số 7</i> )	(5.829.300.000)	29.575.809.912
Xóa sổ hàng tồn kho	-	49.675.631.114
Phí quản lý căn hộ	-	5.672.517.341
Khác	5.288.321.899	19.622.796.403
<b>LỖ KHÁC</b>	<b>(26.071.535.916)</b>	<b>(689.507.782.651)</b>

## 28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

### 28.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	9.941.417.204	28.383.618.726
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(271.511.506)	(1.694.022.606)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.669.905.698</b>	<b>26.689.596.120</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

### 28.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND Năm nay	VND Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế</b>	<b>17.790.885.608</b>	<b>(863.807.025.682)</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm công ty	3.558.177.122	(172.761.405.136)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ thuế	290.402.035	148.880.006.064
Phân bổ lợi thế thương mại	8.319.380	-
Điều chỉnh hợp nhất	(452.309.925)	(1.598.352.076)
Cổ tức và lợi nhuận được chia	(478.140.800)	(373.827.600)
Phần lỗ không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại của các công ty con	11.190.634.088	52.963.135.109
Dự phòng phải thu khó đòi	(5.889.724.979)	-
Dự phòng đầu tư	(4.289.372.000)	-
Lỗ từ giao dịch bán công ty con và liên kết	5.731.920.777	-
Lãi từ các công ty liên kết	-	(459.392.390)
Giảm thuế	-	(46.718.898)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiểu (thừa) các năm trước	-	86.151.047
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>	<b>9.669.905.698</b>	<b>26.689.596.120</b>

### 28.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

### 28.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chi phí phải trả	-	2.517.717.546	(2.517.717.546)	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	-	-	(272.261.622)
Trợ cấp thôi việc	-	-	-	(27.689.550)
Thuế TNDN từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	1.993.973.778	1.993.973.778	-	1.993.973.778
	<b>1.993.973.778</b>	<b>4.511.691.324</b>		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Dự phòng các khoản đầu tư vào các công ty con và liên kết	-	(1.070.371.968)	1.070.371.968	-
Chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của các tài sản thuần của công ty con ghi nhận vào ngày mua	-	(1.718.857.084)	1.718.857.084	-
	<b>- (2.789.229.052)</b>			
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>		<b>271.511.506</b>		<b>1.694.022.606</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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Các nghiệp vụ với các công ty có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty mà Nhóm 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 công ty. Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức  
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phước

Công ty con trước đây  
Doanh nghiệp  
mà Công ty đầu tư trước đây  
Công ty con (đến 31 tháng 3  
năm 2022)

Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phúc Nhân

Đầu tư khác trước đây  
Công ty con trước đây

Công ty Cổ phần Thông Đức

Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ  
nông sản Thủ Đức

Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương

Công ty TNHH Song Hỷ Quốc Tế

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ  
Đức

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu  
tư TP. Hồ Chí Minh ("FDC")

Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư  
Thừa Thiên Huế

Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phát  
triển Nhà Thành phố

Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương

Công ty TNHH Xây dựng & Cơ điện Daewon

Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Bến Thành

Doanh nghiệp mà Nhóm công ty đầu tư  
Công ty con trước đây

Công ty liên kết  
trước đây

Đầu tư khác

Đầu tư khác

Đầu tư khác

Đầu tư khác

Doanh nghiệp  
mà Nhóm công ty đầu tư trước đây

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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 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 Nhuờng	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
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	Giám đốc DAB
Ông Nguyễn Văn Nhu	Giám đốc DAB trước đây
Ông Nguyễn Đình Chương	Giám đốc HTD
Ông Ngô Lê Quang Trung	Giám đốc HTD trước đây
Ông Nguyễn Văn Tuyến	Giám đốc LPA
Ông La Cảm Nam	Tổng giám đốc LPA trước đây
Bà Võ Thị Thu	Giám đốc TDHS

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND	Năm trước
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Nhóm công ty đầu tư	Lãi cho vay Phí dịch vụ	332.876.712	379.166.667 80.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Chi phí thuê văn phòng	-	6.717.358.992 163.658.368	-
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư khác	Thu tiền đặt cọc Mua hàng hóa	30.000.000 20.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Đầu Tư Thừa Thiên Huế	Đầu tư khác	Thu nhập từ thanh lý tài sản	6.000.000	-	-
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Tín Đức	Công ty liên kết trước đây	Cỗ tức được chia	2.076.820.000	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	(đến ngày 5 tháng 6 năm 2020)	Phi dịch vụ	1.577.310.000	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức		Phi dịch vụ quản lý Vay	32.727.273	98.181.819 76.428.668.788	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức		Tạm mượn vốn Trả vốn vay	-	70.200.000.000 30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức		Trả tiền mượn tạm vốn Lãi vay	-	19.700.000.000 8.927.114.809	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức		Mua hàng hóa Lãi vay đã trả	-	3.234.583.036 1.891.673.338	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức		Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư Phân chia lợi nhuận HTKD	-	758.806.650 674.400.000	-

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND Năm trước
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế	Công ty con trước đây (đến ngày 15 tháng 4 2021)	Nhận lại tiền góp vốn HTKD	-	24.600.000.000
Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch trước đây (đến ngày 8 tháng 2 năm 2022)	Hoàn tiền mượn vốn Mượn tiền Lãi vay	- - -	10.000.000.000 8.000.000.000 1.456.870.496
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Tổng Giám đốc trước đây (đến ngày 30 tháng 11 năm 2021)	Mượn tiền	-	8.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng & Cơ điện Daewon	Doanh nghiệp mà Nhóm công ty đầu tư	Thu hồi gốc cho vay Lãi cho vay Chi phí thuê văn phòng Chi phí thi công xây dựng	4.600.000.000 334.980.823 241.203.320 4.888.286	80.153.425 80.153.425 4.908.148.617
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con trước đây (đến ngày 29 tháng 1 năm 2021)	Cung cấp dịch vụ Hoàn trả đặt cọc Chi trả hộ Lãi từ thanh lý tài sản cố định Lợi nhuận từ HTKD Phi dịch vụ	245.000.000 200.000.000 1.716.442 - - -	845.000.000 845.000.000 727.272.727 353.713.922 85.500.000
Công ty Cổ phần Thông Đức	Đầu tư khác trước đây	Phi dịch vụ	147.070.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phước	Doanh nghiệp mà Nhóm công ty đầu tư trước đây	Cổ tức đã nhận	622.500.000	600.000.000
Công ty Deawon	Đầu tư khác trước	Phân chia lợi nhuận	38.093.662.645	-

# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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

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

Tên	Chức vụ	VND	Thu nhập	Năm trước
Ông Đàm Mạnh Cường Bà Văn Thị Huệ Ông Dương Ngọc Hải	Tổng Giám đốc Thư ký HĐQT Thành viên Hội Đồng bổ nhiệm từ ngày 22 tháng 3 năm 2022 Quản Trị ("HĐQT")	1.285.149.547 286.801.818 283.000.000	36.590.909	-
Ông Nguyễn Huy Hoàng Ông Lữ Minh Sơn Bà Quan Diễm Trang	Từ nhiệm ngày 8 tháng 6 năm 2022 Chủ tịch Cựu Chủ tịch Cựu Trưởng ban Ban Kiểm toán nội bộ Cựu Trưởng ban Ban miễn nhiệm ngày 20 Tháng 4 năm 2022 Kiểm soát ("BKS")	223.000.000 191.411.362 173.651.818 78.567.091	368.329.264	-
Ông Lê Chí Thủ Khoa Ông Lê Chí Hiếu Ông Trần Quang Nhường Ông Thái Bằng Âu Ông Thái Duy Phượng Ông Tạ Chí Cường	từ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2022 từ nhiệm ngày 8 tháng 2 năm 2022 từ nhiệm ngày 11 tháng 2 năm 2022 Cựu Thành viên BKS miễn nhiệm ngày 20 Tháng 4 năm 2022 Cựu Thành viên BKS miễn nhiệm ngày 20 Tháng 4 năm 2022 từ nhiệm ngày 24 tháng 2 năm 2022 Quản trị ("HĐQT")	88.047.727 78.041.000 70.655.000 32.000.000 32.000.000 30.000.000	231.877.625 552.756.835 394.042.399 48.000.000 48.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Tuyến Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng Ông Nguyễn Hưng Long Ông Lê Dư Đăng Khoa	Ban Kiểm toán nội bộ Cựu Tổng Giám đốc Cựu Trưởng ban BKS Cựu Phó Tổng Giám đốc	23.200.000 - - - từ nhiệm ngày 8 tháng 4 năm 2021	455.717.047 270.177.900 131.709.371	2.788.332.970
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.875.525.363</b>	<b>2.788.332.970</b>	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
<b>Phải thu ngắn hạn Khách hàng</b>					
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết (đến ngày 5 tháng 6 năm 2020)	Chuyển nhượng bất động sản đầu tư Hợp tác kinh doanh Doanh thu cho thuê	16.650.000.000 10.750.000.000 -	16.650.000.000 741.840.000 233.360.040	-
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Dệt may Việt Nam	Bên liên quan của doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Chuyển nhượng vốn	-	10.750.000.000	-
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Nhóm công ty đầu tư	Dịch vụ môi giới dự án	-	292.119.966	-
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức	Công ty con	Phuộc Long Spring Town Doanh thu cho thuê	-	24.750.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>27.400.000.000</b>	<b>28.692.070.006</b>	
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>					
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Nhóm công ty đầu tư	Cho vay	-	<b>5.000.000.000</b>	
<b>Phải thu ngắn hạn Khác</b>					
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Nhóm công ty đầu tư	Góp vốn và doanh thu phải thu từ đầu tư dự án 39-41-43 Bên Chương Dương	7.760.741.705	20.896.200.569	
Công ty TNHH Dịch Vụ Tam Bình	Công ty con trước đây	Lợi nhuận được chia Phải thu từ lãi tiền vay	-	9.687.554.471	
Công ty TNHH Xây dựng & Cơ điện Daewon	Doanh nghiệp mà Nhóm công ty đầu tư	Cho mượn vốn Lãi cho vay	3.000.000.000 -	1.901.388.891 3.000.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>10.760.741.705</b>	<b>35.641.291.877</b>	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	VND
<b>Phải thu dài hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Nhóm công ty đầu tư	Góp vốn và doanh thu phải thu từ đầu tư dự án Phước Long Spring Town	-	41.746.934.199
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Tín Đức	Doanh nghiệp mà Nhóm công ty đầu tư	Phải trả quyền sử dụng đất	-	31.720.214.238
	Công ty liên kết trước đây	Cung cấp dịch vụ	-	24.255.000
			-	<b>31.744.469.238</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	Đầu tư khác trước đây	Phí dịch vụ	-	45.534.000
Cty Cổ Phần Thông Đức	Chủ tịch trước đây (đến ngày 8 tháng 2 năm 2022)	Mượn tiền	8.000.000.000	8.000.000.000
Ông Lê Chí Hiếu	Tổng Giám đốc trước đây (đến ngày 30 tháng 11 năm 2021)	Mượn tiền	8.000.000.000	8.000.000.000
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Công ty con trước đây (đến ngày 29 tháng 1 năm 2021)	Trả hộ	-	5.390.107
Công ty TNHH Dịch Vụ Tam Bình			<b>16.000.000.000</b>	<b>16.005.390.107</b>
<b>Phải trả dài hạn khác</b>				
Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Tổng Giám đốc trước đây (đến ngày 30 tháng 11 năm 2021)	Chi hộ	75.075.000	75.075.000

# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

VND	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Loại trừ	Hợp nhất
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>				
<b>Doanh thu thuần bộ phận</b>				
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	145.560.378.820	27.186.558.163	-	172.746.936.983
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	-	2.541.410.064	(2.541.410.064)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	145.560.378.820	29.727.968.227	(2.541.410.064)	172.746.936.983
<b>Lợi nhuận bộ phận</b>	<b>79.336.408.482</b>	<b>11.409.543.449</b>	<b>(2.541.410.064)</b>	<b>88.204.541.867</b>
Chi phí bán hàng			(20.428.196.170)	
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(9.646.397.956)	
Doanh thu hoạt động tài chính			4.975.204.828	
Chi phí tài chính			(19.242.731.045)	
Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh			-	
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh			43.862.421.524	
Thu nhập khác			3.229.321.121	
Chi phí khác			(29.300.857.037)	
Chi phí thuế TNDN hiện hành			(9.941.417.204)	
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			271.511.506	
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN</b>	<b>8.120.979.910</b>			

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Loại trừ	VND	Hợp nhất
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>					
Tài sản bộ phận	881.469.179.438	29.177.351.222	-	910.967.428.498	
Tài sản của các bộ phận	-	-	-	507.465.743.101	
Tài sản không phân bổ	<u>881.469.179.438</u>	<u>29.177.351.222</u>	<u>-</u>	<u>1.418.433.171.599</u>	
<b>Tổng tài sản</b>					
<b>Nợ phải trả bộ phận</b>					
Phải trả bộ phận	735.763.132.942	8.419.090.626	-	744.182.223.568	
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	235.574.275.415	
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<u>735.763.132.942</u>	<u>8.419.090.626</u>	<u>-</u>	<u>979.756.498.983</u>	

# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

## 30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	Loại trừ	Hợp nhất
<i>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>					
Tài sản bộ phận					
Tài sản của các bộ phận	983.057.570.967	614.848.806.746	5.831.998.584	-	1.603.738.376.297
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	238.384.570.578
<b>Tổng tài sản</b>	<b>983.057.570.967</b>	<b>614.848.806.746</b>	<b>5.831.998.584</b>		<b>1.842.122.946.875</b>
Nợ phải trả bộ phận					
Phải trả bộ phận	484.843.830.915	108.279.746.701	-	-	593.123.577.616
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	628.225.922.688
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>484.843.830.915</b>	<b>108.279.746.701</b>			<b>1.221.349.500.304</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 31. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

#### *Nhóm công ty là bên dì thuê*

Nhóm công ty hiện đang thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	2.903.713.586	4.193.724.746	
Từ 1 đến 5 năm	11.614.854.344	16.774.898.984	
Trên 5 năm	<u>78.882.698.461</u>	<u>88.844.629.660</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>93.401.266.391</u></b>	<b><u>109.813.253.390</u></b>	

#### *Nhóm công ty là bên cho thuê*

Nhóm công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	8.953.330.351	23.540.154.434	
Từ 1 năm đến 5 năm	<u>31.735.355.154</u>	<u>44.598.521.173</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>40.688.685.505</u></b>	<b><u>68.138.675.607</u></b>	

### 32. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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

Nhóm 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 33. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

#### *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 Nhóm 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 số tiền bị cưỡng chế là 79.876.608.325 VND.

Vào ngày 6 tháng 9 năm 2022, Cục trưởng Cục thuế HCM đã ban hành Quyết định số 2374/QĐ-CT-CC đến số 2831/QĐ-CT-CC về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Nhóm công ty tại ngân hàng với số tiền bị cưỡng chế là 74.441.662.382 VND.

Vào ngày 4 tháng 10 năm 2022, Tòa án nhân dân HCM đã ban hành Quyết định số 1839/2022/QĐST-HC và số 1848/2022/QĐST-HC về việc đình chỉ giải quyết vụ án khiếu kiện các Quyết định hành chính số 5438/QĐ-CT, số 5439/QĐ-CT và số 66/QĐ-CT của Cục trưởng Cục thuế TP. Hồ Chí Minh.

Vào ngày 7 tháng 2 năm 2023, Nhóm công ty đã nhận được Thông báo số 572/CV-CSKT-P10 của Cơ quan cảnh sát điều tra – Bộ Công An về việc kết thúc điều tra vụ án hình sự liên quan đến việc hoàn thuế GTGT của Nhóm Công ty, theo đó các bị can bị đề nghị truy tố các tội danh theo quy định của pháp luật.

Vào ngày 16 tháng 3 năm 2023, Nhóm công ty đã nhận được các Quyết định của Cục thuế HCM từ số 275/QĐ-CC-CT đến 286/QĐ-CC-CT về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Nhóm công ty với số tiền 90.891.127.061 VND.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm công ty đã nộp đơn rút khỏi kiện Cục trưởng Cục thuế TP. Hồ Chí Minh và Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 1839/2022/QĐST-HC và 1848/2022/QĐST-HC ngày 04/10/2022 theo quy định. Nhóm công ty tiếp tục theo dõi kết quả sau cùng của vụ án hình sự liên quan việc hoàn thuế GTGT của Nhóm công ty.

# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Nguyễn Thị Minh Triều  
Người lập



Nguyễn Thị Hà  
Kế toán trưởng

Đàm Mạnh Cường  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023