



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

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

Mã số Doanh nghiệp: 0302346036

Website: thuduchouse.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

*Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2021
và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021*

TP.HCM, ngày 24 tháng 01 năm 2022

MUC LUC

	<i>Trang</i>
1 Thông tin chung	1 - 2
2 Báo cáo Ban Tổng Giám đốc	3
3 Bảng cân đối kế toán riêng.....	4 - 6
4 Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng.....	7
5 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng.....	8 - 9
6 Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.....	10 - 41

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lê Chí Hiếu	- Chủ tịch
Ông Dương Ngọc Hải	- Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 22 tháng 12 năm 2021)
Ông Lê Minh Tâm	- Phó Chủ tịch (từ nhiệm ngày 23 tháng 03 năm 2021)
Ông Đàm Mạnh Cường	- Thành viên (bổ nhiệm ngày 22 tháng 12 năm 2021)
Ông Tạ Chí Cường	- Thành viên (bổ nhiệm ngày 22 tháng 12 năm 2021)
Ông Lữ Minh Sơn	- Thành viên (bổ nhiệm ngày 22 tháng 12 năm 2021)
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	- Thành viên (từ nhiệm ngày 20 tháng 09 năm 2021)
Ông Đinh Thành Lê	- Thành viên (từ nhiệm ngày 20 tháng 10 năm 2021)
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	- Thành viên (từ nhiệm ngày 23 tháng 11 năm 2021)

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Quan Diễm Trang	- Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 22 tháng 12 năm 2021)
Ông Nguyễn Hưng Long	- Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 22 tháng 12 năm 2021)
Ông Thái Bằng Âu	- Thành viên
Ông Thái Duy Phương	- Thành viên

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Đàm Mạnh Cường	- Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2021)
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	- Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2021)
Ông Trần Quang Nhưường	- Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Dư Đăng Khoa	- Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 08 tháng 4 năm 2021)
Ông Lê Chí Thủ Khoa	- Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 11 năm 2021)
Ông Lữ Minh Sơn	- Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2021)
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	- Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2021)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

- Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 cho đến ngày 29 tháng 11 năm 2021 là Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng.
- Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 30 tháng 11 năm 2021 cho đến ngày lập báo cáo này là Ông Đàm Mạnh Cường.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“Công ty”) trân trọng trình bày báo cáo này và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán Quý 4 và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính riêng năm 2021 đính kèm từ trang 03 đến trang 41. Báo cáo tài chính riêng năm 2021 này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán Quý 4 và năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 24 tháng 01 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

<i>Mã số</i>	<i>TÀI SẢN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
100	A. Tài sản ngắn hạn		461.065.989.460	1.282.256.423.614
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền		2.575.826.845	1.618.444.560
111	1. Tiền	4	2.575.826.845	1.618.444.560
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	9.948.418.200	4.406.203.800
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	34.505.700.507	34.505.700.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.2	(24.557.282.307)	(30.099.496.707)
130	III. Các khoản phải thu	6	175.105.266.460	780.370.798.117
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	132.048.804.139	174.353.420.621
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	18.888.644.795	216.409.119.991
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.3	5.000.000.000	31.457.440.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6.4	454.446.473.533	665.788.545.374
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2 & 6.4	(435.278.656.007)	(307.637.727.869)
140	IV. Hàng tồn kho	7	268.913.859.657	372.320.826.033
141	1. Hàng tồn kho		434.684.184.550	372.320.826.033
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(165.770.324.893)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.522.618.298	123.540.151.104
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	44.853.711	304.707.087
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	4.451.668.331	58.095.555.208
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	26.096.256	65.139.888.809

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		840.300.273.879	2.364.265.643.956
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		394.873.529.057	571.672.462.387
216	1. Phải thu dài hạn khác	6.4	399.341.896.961	576.140.830.291
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(4.468.367.904)	(4.468.367.904)
220	II. Tài sản cố định		931.332.345	74.473.656.281
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	866.332.343	12.808.360.546
222	- Nguyên giá		4.582.107.249	29.119.143.991
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.715.774.906)	(16.310.783.445)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	65.000.002	61.665.295.735
228	- Nguyên giá		1.256.243.035	62.813.205.436
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.191.243.033)	(1.147.909.701)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	94.471.568.088	98.952.107.977
231	- Nguyên giá		120.865.988.437	121.223.462.642
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(26.394.420.349)	(22.271.354.665)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	94.888.637
242	1. Chi phí XDCB dở dang		-	94.888.637
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	11	347.506.126.843	1.616.554.811.128
251	1. Đầu tư vào công ty con		170.980.158.681	1.345.532.605.566
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		139.907.484.285	257.895.248.200
253	3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		41.979.856.600	44.989.856.600
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(5.361.372.723)	(31.862.899.238)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		2.517.717.546	2.517.717.546
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		2.517.717.546	2.517.717.546
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.301.366.263.339	3.646.522.067.570

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
300	C . Nợ phải trả		786.325.643.151	2.417.757.776.747
310	I. Nợ ngắn hạn		659.963.270.621	1.872.696.184.708
311	1. Phải trả cho người bán	13	172.972.383.938	190.144.881.465
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	212.610.314.338	87.434.202.316
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	39.328.692.877	12.005.026.426
314	4. Phải trả người lao động		83.171.500	1.543.420.144
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	12.588.587.731	27.791.829.923
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.210.000.000	1.100.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	16	196.814.748.034	1.054.591.507.113
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	18	9.200.000.000	481.802.571.586
322	9. Quỹ khen thưởng và phúc lợi		15.155.372.203	16.282.745.735
330	II. Nợ dài hạn		126.362.372.530	545.061.592.039
337	1. Phải trả dài hạn khác	16	33.692.309.051	33.521.592.572
338	2. Vay và nợ dài hạn	18	-	508.320.000.000
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		92.670.063.479	3.219.999.467
400	D . Vốn chủ sở hữu		515.040.620.188	1.228.764.290.823
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	515.040.620.188	1.228.764.290.823
411	1. Vốn cổ phần		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		-	123.549.884.963
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		-	278.139.126.723
421	4. Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối		(611.487.049.812)	(299.452.390.863)
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		103.722.109.963	80.030.541.745
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(715.209.159.775)	(379.482.932.608)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.301.366.263.339	3.646.522.067.570

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Mau

Nm

Nguyễn Thị Minh Triều
 Ngày 24 tháng 01 năm 2022

Lê Thị Ngọc Cẩm



Tổng Giám đốc

Dạm Mạnh Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG

cho kỳ kế toán Quý 4 và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Quý 4 năm 2021	Quý 4 năm 2020	Năm nay	Năm trước
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	(14.743.712.874)	44.980.080.048	16.386.270.635	819.072.563.724
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	(14.743.712.874)	44.980.080.048	16.386.270.635	819.072.563.724
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	170.156.578.006	42.491.979.859	210.773.778.974	816.087.561.059
20	4. (Lỗ)/Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(184.900.290.880)	2.488.100.189	(194.387.508.339)	2.985.002.665
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	(145.749.736.962)	2.204.761.880	132.481.041.658	117.937.080.473
22	6. Chi phí tài chính	22	47.162.161.933	32.492.904.057	232.411.667.952	99.793.050.531
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		3.110.854.765	24.893.446.729	46.053.925.091	81.494.531.163
24	7. Chi phí bán hàng		-	-	196.434.800	23.921.679.426
25	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	142.086.921.268	6.318.228.968	165.054.117.083	371.047.119.110
30	9. (Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		(519.899.111.043)	(34.118.270.956)	(459.568.686.516)	(373.839.765.929)
31	10. Thu nhập khác	25	6.447.971.347	(928.906.869)	49.732.343.794	1.330.945.983
32	11. Chi phí khác	25	269.725.216.535	491.947.351	305.290.817.053	13.301.570.417
40	12. (Lỗ) khác		(263.277.245.188)	(1.420.854.220)	(255.558.473.259)	(11.970.624.434)
50	13. Tổng (lỗ) kế toán trước thuế		(783.176.356.231)	(35.539.125.176)	(715.127.159.775)	(385.810.390.363)
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26	(4.879.739.279)	2.422.980.617	82.000.000	(6.327.457.755)
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	16. (Lỗ) sau thuế TNDN		(778.296.616.952)	(37.962.105.793)	(715.209.159.775)	(379.482.932.608)

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Minh

Nam

Nguyễn Thị Minh Triều

Lê Thị Ngọc Cẩm

Ngày 24 tháng 01 năm 2022



Tổng Giám đốc *M*

Đinh Mạnh Cường

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

B03a-DN

cho kỳ kế toán Quý 4 và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	1. Tổng (lỗ) kế toán trước thuế		(715.127.159.775)	(385.810.390.363)
	2. Điều chỉnh cho các khoản:			
02	- Khấu hao và hao mòn	9, 10, 11	5.323.385.868	8.839.888.640
03	- Trích lập dự phòng		350.817.576.128	305.537.588.566
05	- Lãi từ hoạt động đầu tư		(107.383.958.830)	(117.731.843.141)
06	- Chi phí lãi vay	22	46.053.925.091	81.494.531.163
08	3. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(420.316.231.518)	(107.670.225.135)
09	- Tăng/(giảm) các khoản phải thu		798.138.725.680	(318.557.249.960)
10	- (Giảm)/tăng hàng tồn kho		(62.363.358.517)	120.018.477.365
11	- (Giảm)/tăng các khoản phải trả		(232.771.479.662)	652.950.083.487
12	- Tăng chi phí trả trước		259.853.376	12.945.340.416
13	- Tăng chứng khoán kinh doanh		-	8.593.500.000
14	- Tiền lãi vay đã trả		(46.758.464.940)	(80.012.791.850)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(10.137.568.244)	(7.400.000.000)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		35.081.707	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.127.373.532)	(7.704.896.915)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		24.959.184.350	273.162.237.408

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
 cho kỳ kế toán Quý 4 và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
22	1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		107.460.458.183	-
24	2. Tiền thu hồi cho vay		26.457.440.000	23.000.000.000
25	3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(531.000.000.000)
26	4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		761.652.433.289	207.762.874.100
27	5. Lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia		67.162.285.860	31.509.725.161
30	Lưu chuyển tiền thuần/(sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		962.732.617.332	(268.727.400.739)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
33	1. Tiền thu từ đi vay		354.620.730.309	1.549.854.462.790
34	2. Chi trả nợ gốc vay		(1.341.355.149.706)	(1.623.691.173.318)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(986.734.419.397)	(73.836.710.528)
50	Lưu chuyển tiền thuần/(sử dụng vào) trong kỳ		957.382.285	(69.401.873.859)
60	Tiền đầu kỳ		1.618.444.560	71.020.318.419
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền cuối kỳ		2.575.826.845	1.618.444.560

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Mieu

NTM

Nguyễn Thị Minh Triều

Lê Thị Ngọc Cẩm



Tổng Giám đốc

Đàm Mạnh Cường

Ngày 24 tháng 01 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 57 người (31 tháng 12 năm 2020: 105 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc: 25 - 50 năm

Phương tiện vận tải: 05 - 10 năm

Thiết bị dụng cụ quản lý: 03 - 05 năm

Phần mềm máy tính: 03 - 06 năm

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

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi 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.

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

- Nhà cửa và kiến trúc: 25 năm.

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

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

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

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

3.9 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.15 Các khoản dự phòng

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

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

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.

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Cổ tức

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.20 Các bên liên quan

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

4. TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tiền mặt	43.564.450	537.776.480
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.532.262.395	1.080.668.080
TỔNG CỘNG	2.575.826.845	1.618.444.560

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Cổ phiếu niêm yết	34.505.700.507	34.505.700.507
TỔNG CỘNG	34.505.700.507	34.505.700.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(24.557.282.307)	(30.099.496.707)
GIÁ TRỊ THUẦN	9.948.418.200	4.406.203.800

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

5.1 Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Cổ phiếu niêm yết				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.400.000	24.278.390.555	2.400.000	24.278.390.555
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	10.227.309.952	156.942	10.227.309.952
TỔNG CỘNG		34.505.700.507		34.505.700.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(24.557.282.307)		(30.099.496.707)
GIÁ TRỊ THUẦN		9.948.418.200		4.406.203.800

5.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

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

Tên Công ty	Số lượng cổ phiếu	Giá trị thị trường (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	Dự phòng giảm giá (VND)
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.400.000	6.480.000.000	24.278.390.555	(17.798.390.555)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	3.468.418.200	10.227.309.952	(6.758.891.752)
TỔNG CỘNG		9.948.418.200	34.505.700.507	(24.557.282.307)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Dương Trần	-	29.312.048.953
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	19.070.119.116	19.070.119.116
Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Lợi	9.289.670.131	9.289.670.131
Ông Trần Quang Sáng	-	5.504.000.000
Cty CP QL & KD Chợ Nông Sản Thủ Đức	16.650.000.000	16.650.000.000
Công ty TNHH TM Quốc tế Dệt May Việt Nam	10.750.000.000	11.250.000.000
Khác	76.289.014.892	83.277.582.421
TỔNG CỘNG	132.048.804.139	174.353.420.621
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(42.723.805.391)	(59.921.138.724)
GIÁ TRỊ THUẦN	89.324.998.748	114.432.281.897

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
BQL DA Quận Cái Răng	-	1.030.888.793
Mekong Energy Service	-	1.009.180.000
Công ty Cổ phần XD Phước Thành	600.000.000	-
Khác	18.288.644.795	214.369.051.198
TỔNG CỘNG	18.888.644.795	216.409.119.991
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	(209.906.426.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	18.888.644.795	6.502.693.991

6.3 Phải thu về cho vay

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý	-	24.557.440.000
Khác	5.000.000.000	6.900.000.000
	5.000.000.000	31.457.440.000
TỔNG CỘNG	5.000.000.000	31.457.440.000

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.4 Phải thu khác

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn		
Phải thu đối với các khoản phải nộp theo các QĐ của Cục thuế Tp HCM	-	396.350.863.293
Phải thu đối với các khoản tạm nộp cho cơ quan chức năng Nhà nước	365.547.441.471	-
Phải thu về		
Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	20.896.200.569	21.756.012.214
Phải thu về cho mượn vốn	18.194.447.558	54.179.548.928
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	10.270.561.452	50.351.087.183
Phải thu về lãi tiền cho vay	2.891.861.312	62.366.736.637
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	3.386.113.774	3.302.104.731
Tạm ứng phục vụ công tác đầu tư và hoạt động kinh doanh	120.000.000	64.374.793.243
Phải thu khác	33.139.847.397	13.107.399.145
TỔNG CỘNG	454.446.473.533	665.788.545.374
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(392.554.850.616)	(37.810.163.145)
GIÁ TRỊ THUẦN	61.891.622.917	627.978.382.229
Dài hạn		
Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	398.261.896.961	568.454.691.791
Ký quỹ	1.080.000.000	7.686.138.500
TỔNG CỘNG	399.341.896.961	576.140.830.291
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(4.468.367.904)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	394.873.529.057	576.140.830.291

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

6.4 Phải thu khác (tiếp theo)

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

		VND		
Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/ sản phẩm	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn			20.896.200.569	21.756.012.214
- Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Đầu tư Dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt	Theo thỏa thuận	20.896.200.569	20.896.200.569
- Công ty TNHH Thương mại Epco	Hợp tác kinh doanh nông sản	66,70%	-	859.811.645
Dài hạn			398.261.896.961	568.454.691.791
- Công ty TNHH Song Hỷ Quốc Tế	Hợp tác kinh doanh nông sản, dệt may	Theo thỏa thuận	-	201.561.268.388
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tạp phẩm Sài Gòn	Dự án nhà ở TDH Tocontap	70%	143.182.207.075	143.182.207.075
- Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	Dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại Tỉnh Long An	65%	126.143.024.175	126.143.024.175
- Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Khu nhà ở và Trung tâm Thương mại Phước Long B, Q.9	74,40%	41.396.934.199	41.396.934.199
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 - 221, Xô Viết Nghệ Tĩnh, Quận Bình Thạnh	45%	17.476.135.112	18.225.161.554
- Khác			70.063.596.400	37.946.096.400
TỔNG CỘNG			419.158.097.530	590.210.704.005

7. HÀNG TỒN KHO

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

		VND	
		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản			
- Khu đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội	Tỉnh Long An	165.770.324.893	165.770.324.893
- Dự án Golden Hill, Phú Mỹ	Bà Rịa-Vũng Tàu	158.912.643.294	79.644.380.999
- Trung Tâm Thương Mại Phước Long	TP. Hồ Chí Minh	40.300.149.298	39.551.834.753
- Chung cư TDH Trường Thọ	TP. Hồ Chí Minh	29.712.459.814	33.778.147.887
- Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An	TP. Hồ Chí Minh	21.923.568.506	11.221.968.506
- Chung cư TDH Phước Bình	TP. Hồ Chí Minh	10.336.774.397	10.336.774.397
- Khác		1.410.654.244	21.815.127.221
	Cộng	428.366.574.446	362.118.558.656
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây lắp			
Xây dựng nhà khu nhà ở Bình Chiểu, Bình An, An Phú...		6.317.610.104	10.202.267.377
TỔNG CỘNG		434.684.184.550	372.320.826.033
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(165.770.324.893)	-
GIÁ TRỊ THUẦN		268.913.859.657	372.320.826.033

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2021	7.095.547.099	20.906.767.308	817.484.130	299.345.454	29.119.143.991
Thanh lý trong kỳ	<u>(6.737.888.099)</u>	<u>(17.357.830.945)</u>	<u>(368.917.698)</u>	<u>(72.400.000)</u>	<u>(24.537.036.742)</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>357.659.000</u>	<u>3.548.936.363</u>	<u>448.566.432</u>	<u>226.945.454</u>	<u>4.582.107.249</u>
Giá trị khấu hao lũy kế					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2021	(2.591.692.415)	(12.775.646.208)	(709.303.916)	(234.140.906)	(16.310.783.445)
Hao mòn trong kỳ	(116.690.640)	(954.037.737)	(61.654.939)	(41.181.816)	(1.173.565.132)
Thanh lý	<u>2.350.724.055</u>	<u>10.976.531.918</u>	<u>368.917.698</u>	<u>72.400.000</u>	<u>13.768.573.671</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>(357.659.000)</u>	<u>(2.753.152.027)</u>	<u>(402.041.157)</u>	<u>(202.922.722)</u>	<u>(3.715.774.906)</u>
Giá trị còn lại					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2021	<u>4.503.854.684</u>	<u>8.131.121.100</u>	<u>108.180.214</u>	<u>65.204.548</u>	<u>12.808.360.546</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>-</u>	<u>795.784.336</u>	<u>46.525.275</u>	<u>24.022.732</u>	<u>866.332.343</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2021	1.256.243.035	61.556.962.401	62.813.205.436
Chuyển nhượng trong kỳ	-	(61.556.962.401)	(61.556.962.401)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.256.243.035	-	1.256.243.035
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2021	(1.147.909.701)	-	(1.147.909.701)
Trích khấu hao trong kỳ	(43.333.332)	-	(43.333.332)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(1.191.243.033)	-	(1.191.243.033)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2021	108.333.334	61.556.962.401	61.665.295.735
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	65.000.002	-	65.000.002

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2021	83.268.917.187	37.954.545.455	121.223.462.642
Giảm trong kỳ	(357.474.205)	-	(357.474.205)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	82.911.442.982	37.954.545.455	120.865.988.437
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2021	(20.247.112.235)	(2.024.242.430)	(22.271.354.665)
Hao mòn trong kỳ	(2.604.883.867)	(1.518.181.817)	(4.123.065.684)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(22.851.996.102)	(3.542.424.247)	(26.394.420.349)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2021	63.021.804.952	35.930.303.025	98.952.107.977
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	60.059.446.880	34.412.121.208	94.471.568.088

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 11.1)	170.980.158.681	1.345.532.605.566
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 11.2)	139.907.484.285	257.895.248.200
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 11.3)	41.979.856.600	44.989.856.600
TỔNG CỘNG	352.867.499.566	1.648.417.710.366
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 11.4)	(5.361.372.723)	(31.862.899.238)
GIÁ TRỊ THUẦN	347.506.126.843	1.616.554.811.128

11.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
	Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ biểu quyết %
	Vốn đầu tư VND	Vốn đầu tư VND
(a) Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	-	43,00
(b) Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế	-	99,67
(c) Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	51,0	51
(d) Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	99,6	99,6
(e) Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Lộc Phúc An (tên cũ là Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading)	100	100
(g) Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	75,0	75
(h) Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	-	70
(i) Công ty CP Đầu tư Lộc Phú Nhân	98,0	98,0
TỔNG CỘNG	170.980.158.681	1.345.532.605.566
Dự phòng cho khoản đầu tư vào công ty con	(5.361.372.723)	(7.069.597.884)
GIÁ TRỊ THUẦN	808.573.634.291	1.338.463.007.682

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

11.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (a) Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("FDC"), một công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 059081 do Trọng tài Kinh tế TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993 và các GCNĐKKD điều chỉnh, và sau đó được thay thế bởi GCNĐKDN công ty cổ phần số 3600524089 và các GCNĐKDN điều chỉnh do SKTĐT TP. HCM cấp. FDC có trụ sở chính đăng ký tại 28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của FDC là cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản. Vào ngày 16 tháng 06 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 31/2021/NQ-HĐQT về việc thông qua chủ trương thoái toàn bộ vốn tại FDC. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, FDC trở thành công ty liên kết của Công ty.
- (b) Công ty TNHH Song Hỷ Quốc tế ("SHQ") là công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên được thành lập theo GCNĐKDN số 3700303566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 8 tháng 4 năm 1999 và theo các GCNĐKDN sửa đổi sau đó. SHQ có trụ sở chính tại Phường Lái Thiêu, Thành Phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của SHQ là đầu tư, xây dựng chung cư cao tầng. Vào ngày 29 tháng 03 năm 2021, Công ty đã ký kết Hợp đồng số 01-2021/HDCN-SH nhằm chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại SHQ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng.
- (c) Công ty TNHH Bách Phú Thịnh ("BPT") hiện là công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên được thành lập theo GCNĐKDN số 0310156617 do Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 6 năm 2010 và theo các GCNĐKDN sửa đổi sau đó. BPT có trụ sở chính tại Phường Hiệp Phú, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của BPT là đầu tư, xây dựng chung cư cao tầng và cao ốc văn phòng cho thuê.
- (d) Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình ("DAB") hiện là công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên trở lên được thành lập theo GCNĐKKD số 0304029762 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 9 năm 2005 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. DAB có trụ sở chính tại Số 4, Đường số 4, Khu phố 5, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của DAB là sản xuất, mua bán nước đá tinh khiết.
- (e) Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức ("HTD") hiện là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 312031000042 do Ban Quản lý Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô, Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 7 tháng 10 năm 2009 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. HTD có trụ sở chính tại Thôn Lập An, Thị trấn Lăng Cô, Huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của HTD là xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ nhà hàng.
- (g) Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức ("TTD") hiện là công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên trở lên được thành lập theo GCNĐKKD số 4102019420 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 12 năm 2003 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. TTD có trụ sở chính tại Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức, Khu phố 5, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của TTD là cung cấp dịch vụ tư vấn, môi giới và mua bán hàng hóa. Vào ngày 28 tháng 01 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 04/2021/NQ-HĐQT về việc thông qua chủ trương thoái toàn bộ vốn tại TTD. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng theo Nghị quyết.
- (h) Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Lộc Phúc An ("LPA") - tên cũ là Công ty Cổ phần Thuduc House Wood Trading ("TDW") hiện là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 0312561784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 10 năm 2013 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. TDW có trụ sở chính tại Số 82-84 Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính sửa đổi của TDW là bán buôn vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- (i) Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân ("LPN") hiện là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKDN số 0314526202 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 7 năm 2017. LPN có trụ sở chính tại Số 3-5 Đường Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của LPN là kinh doanh bất động sản. Ngày 24 tháng 12 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết 56A/2021/NQ-HĐQT về việc thông qua chủ trương giải thể LPN.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

11.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
			Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Bất động sản	Đang hoạt động	-	-	129.161.260.800	40,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VICO Quảng Trị (*)	Khoáng sản	Đã chuyển nhượng	-	-	101.745.000.000	20,68
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng (*)	Tài chính - Chứng khoán	Đã chuyển nhượng	-	-	26.695.200.000	22,49
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	Bất động sản	Đang hoạt động	293.787.400	20,00	293.787.400	20,00
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh			139.613.696.885	13,90	-	-
TỔNG CỘNG			139.907.484.285		257.895.248.200	
Dự phòng các khoản đầu tư vào công ty liên kết			-		(22.468.826.268)	
GIÁ TRỊ THUẦN			139.907.484.285		235.426.421.932	

(*): Hội Đồng Quản trị Công ty đã ban hành các Nghị quyết về việc thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại các Công ty liên kết này. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, việc chuyển nhượng vốn tại Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon - Thủ Đức đã được thực hiện hoàn tất.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

11.3 Đầu tư tài chính dài hạn khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
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 TNHH Thông Đức	-	1.010.000.000
Công ty CP BĐS Phát triển Nhà TP.HCM	3.200.000.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển ngôi nhà Huế	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	-	2.000.000.000
TỔNG CỘNG	41.979.856.600	44.989.856.600
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	-	(2.324.475.086)
GIÁ TRỊ THUẬN	41.979.856.600	42.665.381.514

11.4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

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

	Tỷ lệ sở hữu (%)	Dự phòng giảm giá VND
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	100,00	(5.052.748.346)
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	75,00	(294.184.194)
Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân	98,00	(14.440.183)
TỔNG CỘNG		(5.361.372.723)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí hoa hồng, môi giới	-	236.092.278
Khác	44.853.711	68.614.809
TỔNG CỘNG	44.853.711	304.707.087

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	-	17.475.103.128
Phải trả người bán ngắn hạn khác	35.112.807.688	34.810.202.087
TỔNG CỘNG	172.972.383.938	190.144.881.465

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Nhận tạm ứng chuyển nhượng DA, CP	199.397.377.796	70.000.000.000
Nhận tạm ứng xây lắp các công trình	7.286.355.317	11.065.789.103
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà	5.613.447.042	5.633.262.745
Khác	313.134.183	735.150.468
TỔNG CỘNG	212.610.314.338	87.434.202.316

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí hạ tầng kỹ thuật khu Trung tâm	12.588.587.731	12.588.587.731
Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	-	15.203.242.192
Chi phí xây dựng	-	-
TỔNG CỘNG	12.588.587.731	27.791.829.923

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn		
Phải nộp theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh	9.562.808.984	396.350.863.293
Thu hộ tiền bán đất Dự án Tocontap	143.313.617.061	143.313.617.061
Mượn vốn	23.251.547.500	481.943.747.500
Phải trả lãi hợp tác kinh doanh dự án	7.459.938.350	7.459.938.350
Phải trả lãi vay	2.657.210.956	6.746.840.318
Phải trả cho các trái chủ	6.394.800.000	6.394.800.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.230.000.000	3.720.000.000
Khác	1.944.825.183	8.661.700.591
TỔNG CỘNG	196.814.748.034	1.054.591.507.113
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà 6,5 ha Bình An, quận 2	19.519.525.782	19.519.525.782
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.039.260.343
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.021.387.370	2.850.670.891
Nhận đặt cọc dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án chung cư TDH Bình Chiểu	2.655.000.000	2.655.000.000
Khác	457.135.556	457.135.556
TỔNG CỘNG	33.692.309.051	33.521.592.572

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU / PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	58.095.555.208	27.993.015.690	(81.636.902.567)	4.451.668.331
Thuế giá trị gia tăng phải thu	64.890.810.570	24.300.000	(64.890.810.570)	24.300.000
Thuế thu nhập cá nhân	96.770.652	703.051.212	(799.821.864)	-
Các khoản thuế khác	249.078.239	2.274.759.308	(2.522.041.291)	1.796.256
TỔNG CỘNG	123.332.214.669	30.995.126.210	(149.849.576.292)	4.477.764.587
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.541.057.384	30.353.560.729	(41.894.618.113)	-
Tiền thuê đất	367.198.390	3.000.135.199	(824.214.205)	2.543.119.384
Truy thu thuế giá trị gia tăng phải nộp		42.152.294.530	(5.366.721.037)	36.785.573.493
TỔNG CỘNG	11.908.255.774	33.353.695.928	(42.718.832.318)	39.328.692.877

18. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn				
Vay ngân hàng	356.942.571.586	180.603.909.329	(537.546.480.915)	-
Vay dài hạn đến hạn trả	26.660.000.000	-	(26.660.000.000)	-
Vay bên liên quan (<i>Thuyết minh 18*</i>)	94.200.000.000	179.428.668.791	(264.428.668.791)	9.200.000.000
Vay cá nhân	4.000.000.000	400.000.000	(4.400.000.000)	-
	481.802.571.586	360.432.578.120	(833.035.149.706)	9.200.000.000
Dài hạn				
Vay ngân hàng	508.320.000.000	-	(508.320.000.000)	-
TỔNG CỘNG	990.122.571.586	360.432.578.120	(1.341.355.149.706)	9.200.000.000

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18* Khoản vay bên liên quan

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Kỳ hạn VND Tháng</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty Cổ phần Lộc Phúc An (Cty Cp Thủ Đức House Wood Trading cũ)	9.200.000.000	12	11/12/2022
TỔNG CỘNG	9.200.000.000		

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

Chi tiêu	Vốn chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	VND Cộng Vốn chủ sở hữu
Năm trước					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	938.783.840.000	123.549.884.963	465.882.956.723	92.221.815.183	1.620.438.496.869
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	187.743.830.000	-	(187.743.830.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	(379.482.932.608)	(379.482.932.608)
Trích khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(8.708.052.456)	(8.708.052.456)
Trích thù lao và kinh phí ngoại giao	-	-	-	(3.483.220.982)	(3.483.220.982)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.126.527.670.000	123.549.884.963	278.139.126.723	(299.452.390.863)	1.228.764.290.823
Năm nay					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.126.527.670.000	123.549.884.963	278.139.126.723	(299.452.390.863)	1.228.764.290.823
Bù lỗ	-	(123.549.884.963)	(278.139.126.723)	403.174.500.826	1.485.489.140
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	(715.209.159.775)	(715.209.159.775)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.126.527.670.000	-	-	(611.487.049.812)	515.040.620.188

19.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu năm	1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
Vốn góp cuối kỳ	1.126.527.670.000	1.126.527.670.000

19.3 Cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	112.652.767	112.652.767
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	112.652.767	112.652.767

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hoá	-	583.107.070.000
Doanh thu bán hàng bất động sản	(16.127.202.460)	166.357.189.981
Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.724.384.730	57.843.448.190
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	13.789.088.365	11.764.855.553
TỔNG CỘNG	16.386.270.635	819.072.563.724

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư, LN liên doanh	65.599.802.852	79.659.626.772
Cổ tức, lợi nhuận được chia	62.624.478.142	31.048.852.251
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.605.182.012	4.834.060.399
Khác	2.651.578.652	2.394.541.051
TỔNG CỘNG	132.481.041.658	117.937.080.473

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa	-	582.585.820.000
Giá vốn của bất động sản	184.681.461.403	171.384.815.587
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	20.418.945.748	56.004.640.898
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	5.673.371.823	6.112.284.574
TỔNG CỘNG	210.773.778.974	816.087.561.059

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	46.053.925.091	81.494.531.163
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	5.376.028.463
Đầu tư liên doanh liên kết	186.335.860.122	12.913.954.230
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	8.536.675
Chi phí tài chính khác	21.882.739	-
TỔNG CỘNG	232.411.667.952	99.793.050.531

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lương	14.992.587.444	33.801.053.440
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.537.678.852	22.148.252.204
Chi phí khấu hao, dự phòng	128.841.248.322	308.140.266.382
Chi phí khác	7.682.602.465	6.957.547.084
TỔNG CỘNG	165.054.117.083	371.047.119.110

24. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí mua hàng và dịch vụ mua ngoài	67.493.797.580	690.330.534.461
Chi phí nhân công	18.350.145.978	44.662.310.623
Chi phí khấu hao và hao mòn (TM 8-10)	5.323.385.868	8.839.888.640
Chi phí dự phòng	132.964.314.007	303.423.443.426
Chi phí khác	3.015.627.139	37.259.694.850
TỔNG CỘNG	227.147.270.572	1.084.515.872.000

25. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

THU NHẬP KHÁC

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	42.873.061.279	35.090.909
Phạt vi phạm hợp đồng	6.437.896.728	1.165.442.988
Thu nhập khác	421.385.787	130.412.086
TỔNG CỘNG	49.732.343.794	1.330.945.983

CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Phạt thuế	257.651.755.844	-
Lỗ từ thanh lý TSCĐ	128.129.729	-
Phí quản lý căn hộ	666.105.128	4.699.541.733
Xóa sổ	10.749.153.457	7.528.867.649
Chi phí khác	36.095.672.895	1.073.161.035
TỔNG CỘNG	305.290.817.053	13.301.570.417

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

		VND
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(715.127.159.775)	(385.810.390.363)
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	(143.025.431.955)	(77.162.078.073)
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) thuế do:		
- Loại trừ chi phí không hợp lý, hợp lệ	68.961.693.984	81.219.474.345
- Loại trừ các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia	(12.524.895.628)	(6.209.770.450)
- Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa (thiếu) trong những năm trước	-	(6.327.457.755)
- Loại trừ các khoản dự phòng	64.423.553.273	-
- Lỗ thuế năm trước mang sang/trích thừa năm trước	(2.152.374.178)	2.152.374.178
Thuế TNDN ước tính	-	(6.327.457.755)

27. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

VND

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Các công ty phát sinh các nghiệp vụ liên quan như sau:

<i>Tên công ty / Mỗi quan hệ</i>	<i>Nội dung giao dịch</i>	<i>Năm nay</i>
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình (Công ty con)	Mua hàng	654.545
	Lãi vay	656.054.795
	Vay	2.000.000.000
	Trả vay	7.500.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Lộc Phúc An (tên cũ là Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading) - (Công ty con)	Lãi vay phải trả	1.021.000.000
	Lãi vay đã trả	372.000.000
	Vay	1.000.000.000
	Cho thuê VP	8.181.819
	Thu tiền cho thuê VP	8.181.819
	Mượn vốn	1.180.000.000
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Thu nhập cổ tức	53.724.097.150
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh - (Công ty liên kết)	Mượn vốn	6.000.000.000
	Trả tiền mượn	9.000.000.000
	Vay	100.000.000.000
	Trả vay	160.000.000.000
	Nhận hợp tác đầu tư	24.600.000.000
	Hoàn trả vốn đầu tư	24.600.000.000
	Lãi vay phải trả	3.611.616.438
	Trả lãi vay	5.030.780.822
	Thanh lý xe ô tô	500.000.000
	Sử dụng dịch vụ	35.709.090
	Thanh toán sử dụng dịch vụ	35.709.090
	Thu chi hộ tiền chuyển nhượng Thông	1.215.000.000
	Phân chia tỷ lệ trả nợ thay Thông Đức	131.436.362
Công ty TNHH Sản xuất Thiên Ý - (Công ty con của FDC)	Lãi cho vay	1.214.962.323
	Thu hồi tiền cho vay	24.557.440.000
	Cho mượn	32.350.000.000
	Thu hồi tiền cho mượn	42.220.000.000

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

<i>Tên công ty / Mỗi quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Giá trị khoản (phải trả)/phải thu</i>
Công ty TNHH Nước đá Tinh kiết Đông An Bình (Công ty con)	Phải trả mượn vốn Phải trả lãi vay	(548.747.500) (687.616.438)
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Lộc Phúc An (tên cũ là Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading) - (Công ty con)	Lãi vay phải trả Vay Mượn vốn	(706.800.000) (9.200.000.000) (1.180.000.000)
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Lãi hợp tác kinh doanh	(4.629.205.480)

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tài sản giữ hộ	<u>27.043.058.000</u>	<u>27.043.058.000</u>

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

29. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo Biên bản thỏa thuận đa phương ngày 01 tháng 10 năm 2021, Công ty có một khoản bảo lãnh thanh toán cho một bên thứ ba để trả cho Công ty TNHH Bách Phú Thịnh số tiền là 8.380.223.585 VNĐ. Việc thanh toán này được thực hiện bằng cách cản trừ số tiền này với khoản cổ tức mà Công ty được nhận từ Công ty TNHH Bách Phú Thịnh sẽ trả cho Công ty trong năm 2022.

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



Nguyễn Thị Minh Triều
Người lập



Lê Thị Ngọc Cẩm
Kế toán trưởng



Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc 

Ngày 24 tháng 01 năm 2022

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Giải trình nguyên nhân biến động Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong Quý 4 năm 2021:

Chỉ tiêu	Quý 4/2021	Quý 4/2020
(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế	(778.296.616.952)	(37.962.105.793)

Lợi nhuận sau thuế TNDN của Công ty trong Quý 4 năm 2021 âm 778,3 tỷ đồng, nguyên nhân chủ yếu do:

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ trong kỳ âm 14,7 tỷ đồng, nguyên nhân do: (i) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản giảm, hàng bán bị trả lại, khách hàng không thanh toán tiền và Công ty thu hồi hàng đã bán; (ii) Doanh thu cung cấp dịch vụ giảm do ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covi-19 trong thời gian qua.
- Chi phí tài chính tăng 14,7 tỷ đồng, tăng 45,1% so với cùng kỳ năm trước.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 135,8 tỷ đồng và chi phí khác tăng 269,2 tỷ đồng so với cùng kỳ.
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp âm 778,3 tỷ đồng do các nguyên nhân nêu trên.



Đàm Mạnh Cường

Tổng Giám đốc

Ngày 24/01/2022

THỦ ĐỨC