



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

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

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

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

---

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2022**

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

*TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2023*

## MỤC LỤC

	<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 - 40

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức **THÔNG TIN CHUNG**

### **CÔNG TY**

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

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

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

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

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

Ông Nguyễn Huy Hoàng	- Chủ tịch (bổ nhiệm Chủ tịch ngày 09 tháng 06 năm 2022) (bổ nhiệm TV HĐQT từ ngày 20 tháng 04 năm 2022)
Ông Dương Ngọc Hải	- Thành viên (giữ chức danh chủ tịch từ 22/03/2022 - 08/06/2022)
Ông Đàm Mạnh Cường	- Thành viên
Ông Lê Chí Hiếu	- Chủ tịch (từ nhiệm ngày 08 tháng 02 năm 2022)
Ông Lữ Minh Sơn	- Chủ tịch (từ nhiệm ngày 14 tháng 03 năm 2022)
Ông Tạ Chí Cường	- Thành viên (Từ nhiệm ngày 24 tháng 02 năm 2022)

### **ỦY BAN KIỂM TOÁN/BAN KIỂM SOÁT**

Công ty đã thay đổi mô hình tổ chức quản lý thay thế Ban kiểm soát thành Ủy ban kiểm toán theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 25/NQ-ĐHĐCĐ/2022 ngày 20/04/2022, theo đó miễn nhiệm các thành viên Ban kiểm soát:

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

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

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

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

**BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

Ông Đàm Mạnh Cường	- Tổng Giám đốc
Ông Trần Quang Nhưông	- Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 11 tháng 2 năm 2022)
Ông Lê Chí Thủ Khoa	- Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2022)
Ông Lữ Minh Sơn	- Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2022)

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“Công ty”) trân trọng trình bày báo cáo này và Báo cáo tài chính riêng Quý 4 của Công ty cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính riêng Quý 4 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 kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính Quý 4/2022 này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- Lập Báo cáo tài chính riêng Quý 4 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 Quý 4 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 Quý 4 năm 2022 đính kèm từ trang 04 đến trang 40. Báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2022 này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 30 tháng 01 năm 2023

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 4/2022**  
 Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

B01a-DN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>100</b>	<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>		<b>907.701.087.671</b>	<b>801.904.531.234</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		<b>2.187.488.596</b>	<b>2.575.826.845</b>
111	1. Tiền	4	2.187.488.596	2.575.826.845
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>4.007.214.000</b>	<b>9.948.418.200</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	32.077.861.451	34.505.700.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.2	(28.070.647.451)	(24.557.282.307)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>6</b>	<b>600.608.328.649</b>	<b>520.397.272.821</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	228.485.668.556	117.299.492.680
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	17.349.589.565	17.590.486.644
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.3		5.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6.4	403.311.546.050	451.346.581.764
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2 & 6.4	(48.538.475.522)	(70.839.288.267)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>7</b>	<b>297.995.112.045</b>	<b>268.913.859.657</b>
141	1. Hàng tồn kho		463.765.436.938	434.684.184.550
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(165.770.324.893)	(165.770.324.893)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.902.944.381</b>	<b>69.153.711</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12		44.853.711
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	2.902.944.381	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17		24.300.000

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**  
 Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>555.035.541.239</b>	<b>756.671.875.746</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>262.965.405.591</b>	<b>365.530.654.307</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	6.4	272.140.369.895	395.552.537.611
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(9.174.964.304)	(30.021.883.304)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>491.600.089</b>	<b>931.332.345</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	423.033.419	866.332.343
222	- Nguyên giá		3.936.926.363	4.582.107.249
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.513.892.944)	(3.715.774.906)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	68.566.670	65.000.002
228	- Nguyên giá		1.303.143.035	1.256.243.035
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.234.576.365)	(1.191.243.033)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	10	<b>90.033.962.201</b>	<b>94.471.568.088</b>
231	- Nguyên giá		120.865.988.437	120.865.988.437
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(30.832.026.236)	(26.394.420.349)
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>11</b>	<b>197.032.882.034</b>	<b>291.226.629.682</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		55.320.158.681	170.980.158.681
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh			293.787.400
253	3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		181.593.553.485	181.593.553.485
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(39.880.830.132)	(61.640.869.884)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>4.511.691.324</b>	<b>4.511.691.324</b>
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		4.511.691.324	4.511.691.324
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.462.736.628.910</b>	<b>1.558.576.406.980</b>

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>300</b>	<b>C. Nợ phải trả</b>		<b>1.006.764.246.062</b>	<b>1.160.740.430.110</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>971.102.867.260</b>	<b>1.124.419.632.934</b>
311	1. Phải trả cho người bán	13	139.827.020.336	172.490.386.782
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	256.844.948.368	212.610.314.338
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	2.037.720.204	21.471.619.570
314	4. Phải trả người lao động		50.630.650	83.171.500
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	12.588.587.731	12.588.587.731
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			1.210.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	16	535.884.512.268	679.610.180.810
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	18	9.200.000.000	9.200.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng và phúc lợi		14.669.447.703	15.155.372.203
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>35.661.378.802</b>	<b>36.320.797.176</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	16	33.694.849.011	33.692.309.051
338	2. Vay và nợ dài hạn	18		
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		1.966.529.791	2.628.488.125
<b>400</b>	<b>D. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>455.972.382.848</b>	<b>397.835.976.870</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>19</b>	<b>455.972.382.848</b>	<b>397.835.976.870</b>
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		-	-
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		-	-
421	4. Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối		(670.555.287.152)	(728.691.693.130)
421a	- (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(728.691.693.130)	102.236.620.823
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		58.136.405.978	(830.928.313.953)
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.462.736.628.910</b>	<b>1.558.576.406.980</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Minh Triều

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hà

Chủ tịch Giám đốc



Đàm Mạnh Cường

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 30 tháng 01 năm 2023



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ 4/2022**

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

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Năm nay	Năm trước
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	5,850,975,779	(14,743,712,874)	37,609,004,103	51,716,348,252
2	2. Giảm trừ doanh thu		-	-	-	(35,330,077,617)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	5,850,975,779	(14,743,712,874)	37,609,004,103	16,386,270,635
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(3,317,274,594)	170,156,578,006	19,688,819,578	210,773,778,974
20	<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>9,168,250,373</b>	<b>(184,900,290,880)</b>	<b>17,920,184,525</b>	<b>(194,387,508,339)</b>
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	7,940,964,533	(145,749,736,962)	43,049,438,705	132,481,041,658
22	7. Chi phí tài chính	22	5,324,887,650	47,162,161,933	(9,730,052,594)	288,691,165,113
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	3,110,854,765	-	46,075,807,830
24	8. Chi phí bán hàng		-		94,644,634	196,434,800
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	4,493,928,453	142,086,921,268	(10,177,013,122)	(159,831,735,257)
30	<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>7,290,398,803</b>	<b>(519,899,111,043)</b>	<b>80,782,044,312</b>	<b>(190,962,331,337)</b>
31	11. Thu nhập khác	25	1,905,367,664	6,447,971,347	3,825,256,619	52,164,034,278
32	12. Chi phí khác	25	24,241,115,278	269,725,216,535	26,470,894,953	692,130,016,894
40	13. Lợi nhuận khác		(22,335,747,614)	(263,277,245,188)	(22,645,638,334)	(639,965,982,616)
50	<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>(15,045,348,811)</b>	<b>(783,176,356,231)</b>	<b>58,136,405,978</b>	<b>(830,928,313,953)</b>
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26	-	(4,879,739,279)	-	(1,993,973,778)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	1,993,973,778
60	<b>17. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>		<b>(15,045,348,811)</b>	<b>(778,296,616,952)</b>	<b>58,136,405,978</b>	<b>(830,928,313,953)</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Minh Triều

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hà



Ông Giám đốc

Đàm Mạnh Cường

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ 4/2022**  
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

B03a-DN

<i>Mã số</i>	<i>Chi tiêu</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
01	1. Tổng (lỗ) kế toán trước thuế		58.136.405.978	(830.928.313.953)
	2. Điều chỉnh cho các khoản:			
02	- Khấu hao và hao mòn	8,9, 10, 11	4.920.584.799	5.339.964.122
03	- Trích lập dự phòng		(62.056.364.687)	217.784.384.089
05	- Lãi từ hoạt động đầu tư		(67.950.726.807)	(117.401.488.589)
06	- Chi phí lãi vay	22	-	46.075.807.830
<b>08</b>	<b>3. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(66.950.100.717)</b>	<b>(679.129.646.501)</b>
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		52.298.454.351	460.398.364.822
10	- (Tăng)/Giảm hàng tồn kho		(29.081.252.388)	(62.363.358.517)
11	- Tăng/(Giảm) các khoản phải trả		(132.184.401.848)	(258.867.963.431)
12	- (Tăng)/Giảm chi phí trả trước		44.853.711	259.853.376
13	- Tăng chứng khoán kinh doanh		2.427.839.056	
14	- Tiền lãi vay đã trả			(50.165.437.192)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(11.541.057.384)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		3.825.256.619	
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.218.438.810)	(1.127.373.532)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(170.837.790.026)</b>	<b>(602.536.618.359)</b>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**  
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
22	1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		20.909.909	107.460.458.183
23	2. Tiền chi cho vay		(10.000.000.000)	
24	2. Tiền thu hồi cho vay		15.000.000.000	8.457.440.000
25	3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(20.000.000.000)	
26	4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		129.479.816.505	1.302.062.034.185
27	5. Lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia		55.948.725.363	166.436.639.862
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần/(sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>170.449.451.777</b>	<b>1.584.416.572.230</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay			243.820.730.309
34	2. Chi trả nợ gốc vay		-	(1.224.743.301.895)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>0</b>	<b>(980.922.571.586)</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần/(sử dụng vào) trong kỳ</b>		<b>(388.338.249)</b>	<b>957.382.285</b>
<b>60</b>	<b>Tiền đầu kỳ</b>		<b>2.575.826.845</b>	<b>1.618.444.560</b>
<b>70</b>	<b>Tiền cuối kỳ</b>		<b>2.187.488.596</b>	<b>2.575.826.845</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Minh Triều

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hà

Tổng Giám đốc



Đàm Mạnh Cường

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
 Ngày 30 tháng 01 năm 2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2022**

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 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 2022 là 34 người (31 tháng 12 năm 2021: 52 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 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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 (“VNĐ”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

---

**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.

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.

#### *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.

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

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế hoãn lại (tiếp theo)*

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	
	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2022</i>	<i>năm 2021</i>
Tiền mặt	30.139.833	43.564.450
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.157.348.763	2.532.262.395
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.187.488.596</u></b>	<b><u>2.575.826.845</u></b>

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**5.1 Chứng khoán kinh doanh**

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2022</i>	<i>năm 2021</i>
Cổ phiếu niêm yết	32.077.861.451	34.505.700.507
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>32.077.861.451</u></b>	<b><u>34.505.700.507</u></b>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(28.070.647.451)	(24.557.282.307)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>4.007.214.000</u></b>	<b><u>9.948.418.200</u></b>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
<b>Cổ phiếu niêm yết</b>				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.160.000	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
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>32.077.861.451</b>		<b>34.505.700.507</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>4.007.214.000</b>		<b>9.948.418.200</b>

**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	2.160.000	1.339.200.000	21.850.551.499	(20.511.351.499)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	2.668.014.000	10.227.309.952	(7.559.295.952)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>4.007.214.000</b>	<b>32.077.861.451</b>	<b>(28.070.647.451)</b>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
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
Cty CP QL & KD Chợ Nông Sản Thủ Đức	16.650.000.000	16.650.000.000
Cty TNHH TM Quốc tế Dệt May Việt Nam	10.750.000.000	10.750.000.000
Khác	172.725.879.309	61.539.703.433
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>228.485.668.556</b>	<b>117.299.492.680</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(45.538.475.522)	(45.538.475.522)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>182.947.193.034</b>	<b>71.761.017.158</b>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty Luật TNHH Bùi Gia và Cộng Sự	16.000.000.000	16.000.000.000
Khác	1.349.589.565	1.590.486.644
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.349.589.565</b>	<b>17.590.486.644</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>17.349.589.565</b>	<b>17.590.486.644</b>

**6.3 Phải thu về cho vay**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ Phần Dệt May Liên Phương	-	5.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>0</b>	<b>5.000.000.000</b>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu đối với các khoản tạm nộp cho Bộ Công An - Cơ quan Cảnh sát điều tra	365.547.441.471	365.547.441.471
Ký quỹ	71.998.496	25.073.998.496
Phải thu về		
Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	10.760.741.705	20.896.200.569
Phải thu về cho mượn vốn	18.194.447.558	18.194.447.558
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	1.983.324.391	10.226.299.937
Phải thu về lãi tiền cho vay	990.472.421	2.891.861.312
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	450.131.384	476.568.320
Phải thu khác	5.312.988.624	8.039.764.101
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>403.311.546.050</b>	<b>451.346.581.764</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.000.000.000)	
<b>Cộng</b>	<b>400.311.546.050</b>	<b>451.346.581.764</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	271.060.369.895	394.472.537.611
Ký quỹ	1.080.000.000	1.080.000.000
<b>Cộng</b>	<b>272.140.369.895</b>	<b>395.552.537.611</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>672.451.915.945</b>	<b>846.899.119.375</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(9.174.964.304)	(55.322.696.049)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>663.276.951.641</b>	<b>791.576.423.326</b>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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:

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/ sản phẩm	VND	
			Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>			<b>10.760.741.705</b>	<b>20.896.200.569</b>
- Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Đầu tư Dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt	Theo thỏa thuận	7.760.741.705	20.896.200.569
- Ủy thác đầu tư	Theo thỏa thuận		3.000.000.000	
<b>Dài hạn</b>			<b>271.060.369.895</b>	<b>394.472.537.611</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tạp phẩm Sài Gòn	Dự án nhà ở TDH Tocontap	70%		143.182.207.075
- 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
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 - 221, Xô Viết Nghệ Tĩnh, Quận Bình Thạnh	45%	12.937.749.320	13.686.775.762
- Công ty Cổ Phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Khu nhà ở Bình An	12,50%	4.706.596.400	4.706.596.400
- Ủy thác đầu tư	Theo thỏa thuận		-	65.357.000.000
- Công ty Cp Hưng Vượng Cần Đước	Hợp tác đầu tư dự án số 0812/HĐ-DTDA/2022 ngày 08/12/2022		127.273.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>281.821.111.600</b>	<b>415.368.738.180</b>



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

**7. HÀNG TỒN KHO**

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

		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
			VND
<b><i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản</i></b>			
- 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	149.610.912.686	158.912.643.294
- Trung Tâm Thương Mại Phước Long	TP. Hồ Chí Minh	39.772.334.753	40.300.149.298
- Chung cư TDH Trường Thọ	TP. Hồ Chí Minh	29.713.783.905	29.712.459.814
- Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An	TP. Hồ Chí Minh	21.923.568.506	21.923.568.506
- Chung cư TDH Phước Bình	TP. Hồ Chí Minh	10.336.774.397	10.336.774.397
- Khu đất LD 3,3ha Hiệp Bình Phước	TP. Hồ Chí Minh	7.974.758.087	
- Khu 10ha Hiệp Bình Chánh	TP. Hồ Chí Minh	215.040.000	
- Khác		1.411.020.810	1.410.654.244
	<b>Cộng</b>	<u>426.728.518.037</u>	<u>428.366.574.446</u>
<b><i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây lắp</i></b>			
Xây dựng nhà khu nhà ở Bình Chiều, Bình An, An Phú...		37.036.918.901	6.317.610.104
<b>TỔNG CỘNG</b>		<u>463.765.436.938</u>	<u>434.684.184.550</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(165.770.324.893)	(165.770.324.893)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		<b>297.995.112.045</b>	<b>268.913.859.657</b>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. TÀI SẢN CỐ 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>
<b>Nguyên giá</b>					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2022	357.659.000	3.548.936.363	448.566.432	226.945.454	4.582.107.249
Thanh lý trong kỳ	(357.659.000)	-	(287.521.886)	-	(645.180.886)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	3.548.936.363	161.044.546	226.945.454	3.936.926.363
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2022	(357.659.000)	(2.753.152.028)	(402.041.156)	(202.922.722)	(3.715.774.906)
Hao mòn trong kỳ		(372.750.916)	(46.525.276)	(24.022.732)	(443.298.924)
Thanh lý	357.659.000	-	287.521.886	-	645.180.886
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	(3.125.902.944)	(161.044.546)	(226.945.454)	(3.513.892.944)
<b>Giá trị còn lại</b>					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2022	-	795.784.335	46.525.276	24.022.732	866.332.343
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	423.033.419	-	-	423.033.419

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

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2022	1.256.243.035	-	1.256.243.035
Mua mới trong kỳ	46.900.000	-	46.900.000
Chuyển nhượng trong kỳ	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.303.143.035	-	1.303.143.035
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2022	(1.191.243.033)	-	(1.191.243.033)
Trích khấu hao trong kỳ	(43.333.332)	-	(43.333.332)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(1.234.576.365)	-	(1.234.576.365)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2022	65.000.002	-	65.000.002
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	68.566.670	-	68.566.670

**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>
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2022	82.911.442.982	37.954.545.455	120.865.988.437
Giảm trong kỳ	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	82.911.442.982	37.954.545.455	120.865.988.437
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2022	(22.851.996.102)	(3.542.424.247)	(26.394.420.349)
Hao mòn trong kỳ	(2.919.424.063)	(1.518.181.824)	(4.437.605.887)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(25.771.420.165)	(5.060.606.071)	(30.832.026.236)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2022	60.059.446.880	34.412.121.208	94.471.568.088
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	57.140.022.817	32.893.939.384	90.033.962.201

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 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 QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 11.1)	55.320.158.681	170.980.158.681
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 11.2)		293.787.400
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 11.3)	181.593.553.485	181.593.553.485
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>236.913.712.166</b>	<b>352.867.499.566</b>
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 11.4)	(39.880.830.132)	(61.640.869.884)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>197.032.882.034</b>	<b>291.226.629.682</b>

**11.1 Đầu tư vào công ty con**

Tên công ty con	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn đầu tư VND
(a) Công ty TNHH Bách Phú Thịnh			51	129.300.000.000
(b) Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	99,6	24.889.158.681	99,6	24.889.158.681
(c) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Lộc Phúc An (tên cũ là Công ty Cổ phần ThuDucHouse Wood Trading)	100	10.431.000.000	100	10.431.000.000
(d) Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	75,0		75	6.160.000.000
(e) Công ty CP Đầu tư Lộc Phú Nhân		-	98,0	200.000.000
(f) Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House	100	20.000.000.000		
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>55.320.158.681</b>		<b>170.980.158.681</b>
Dự phòng cho khoản đầu tư vào công ty con		(4.714.204.997)		(5.027.384.749)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		<b>50.605.953.684</b>		<b>165.952.773.932</b>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

---

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

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

- (a) 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. Ngày 06 tháng 05 năm 2022 HĐQT Cty TDH ban hành Nghị quyết 56/2022/NQ-HĐQT thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Bách Phú Thịnh. Đến ngày 28 tháng 12 năm 2022 đã hoàn tất việc chuyển nhượng
- (b) 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.
- (c) 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. Ngày 24 tháng 05 năm 2022 Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị Quyết số 62/NQ-HĐQT thông qua chủ trương giải thể Công ty HTD. Ngày 01 tháng 10 năm 2022 HTD đã được giải thể
- (d) Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Lộc Phúc An ("LPA") - tên cũ là Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Lộc Phúc An ("LPA") hiện là công ty trách nhiệm hữu hạn 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. LPA 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 LPA là bán buôn vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- (e) Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân ("LPN") 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. Ngày 13 tháng 06 năm 2022 Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân chính thức được giải thể.
- (f) Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House ("TDHS") hiện là Công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0317286647 cấp ngày 12 tháng 05 năm 2022. TDHS có trụ sở chính tại Số 82-84 Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính là kinh doanh bất động sản, kinh doanh khai thác và quản lý chợ

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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**

<i>Tên công ty liên kết</i>	<i>Lĩnh vực kinh doanh</i>	<i>Tình trạng hoạt động</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	
			<i>Vốn đầu tư VND</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết %</i>	<i>Vốn đầu tư VND</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết %</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	Bất động sản	Giải thể		20,00	293.787.400	20,00
<b>TỔNG CỘNG</b>			-		<b>293.787.400</b>	
Dự phòng các khoản đầu tư vào công ty liên kết			-		-	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>			<b>-</b>		<b>293.787.400</b>	

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

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

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
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 Ngoại Thương và Phát triển Đầu tư TP.Hồ Chí Minh ("FDC")	139.613.696.885	139.613.696.885
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
<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 THUẬN</b>	<b>146.426.928.350</b>	<b>124.980.068.350</b>

**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 Cổ phần Ngoại Thương và Phát triển Đầu tư TP.Hồ Chí Minh ("FDC")	13,80	(29.966.625.135)
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	100,00	(4.714.204.997)
Công ty CP BĐS Phát triển Nhà TP.HCM	14,00	(3.200.000.000)
Công ty Cổ phần Phát triển ngôi nhà Huế	20,00	(2.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	75,00	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>(39.880.830.132)</b>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Khác		44.853.711
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>44.853.711</b>

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Phải trả người bán ngắn hạn khác	1.967.444.086	34.630.810.532
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>139.827.020.336</b>	<b>172.490.386.782</b>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án, vốn	199.397.377.796	199.397.377.796
Nhận tạm ứng xây lắp các công trình	40.920.277.680	7.292.295.317
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà	6.210.456.528	5.589.954.225
Khác	10.316.836.364	330.687.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>256.844.948.368</b>	<b>212.610.314.338</b>

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.588.587.731</b>	<b>12.588.587.731</b>



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

**16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm</i> 2022	<i>VND</i> <i>Ngày 31 tháng 12</i> <i>năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải nộp theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh	461.583.452.095	476.597.058.225
Thu hộ tiền bán đất Dự án Tocontap		143.313.617.061
Mượn vốn	57.274.484.623	23.251.547.500
Phải trả lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.682.875.877	2.830.732.870
Phải trả lãi vay	2.657.210.956	2.657.210.956
Phải trả cho các trái chủ	6.394.800.000	6.394.800.000
Khác	5.291.688.717	24.565.214.198
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>535.884.512.268</b>	<b>679.610.180.810</b>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà 6,5 ha Bình An, quận 2	19.519.525.782	19.519.525.782
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.039.260.343
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.028.023.900	3.021.387.370
Nhận đặt cọc dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án chung cư TDH Bình Chiểu	2.655.000.000	2.655.000.000
Khác	453.038.986	457.135.556
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.694.849.011</b>	<b>33.692.309.051</b>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 2021	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	-	5.084.973.702	(2.182.029.321)	2.902.944.381
Thuế giá trị gia tăng	24.300.000	-	(24.300.000)	-
Tiền thuê đất	2.541.323.128	1.473.317.645	(4.014.640.773)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>5.084.973.702</b>	<b>(2.182.029.321)</b>	<b>2.902.944.381</b>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.993.973.778	-	-	1.993.973.778
Thuế thu nhập cá nhân	-	485.946.375	(442.199.949)	43.746.426
Truy thu thuế giá trị gia tăng phải nộp	16.912.022.664	1.993.194.527	(18.905.217.191)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.905.996.442</b>	<b>2.479.140.902</b>	<b>(19.347.417.140)</b>	<b>2.037.720.204</b>

**18. VAY**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>				
Vay cá nhân	-	-	-	-
Vay bên liên quan (Thuyết minh 18*)	9.200.000.000	-	-	9.200.000.000
	<b>9.200.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.200.000.000</b>
<b>Dài hạn</b>				
Vay ngân hàng	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.200.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.200.000.000</b>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 2022 VND</i>	<i>Kỳ hạn 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	11/12/22
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.200.000.000</u></b>		

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 (lũy kế)	VND Cộng Vốn chủ sở hữu
<b>Năm trước</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.126.527.670.000	123.549.884.963	278.139.126.723	(299.452.390.863)	1.228.764.290.823
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(830.928.313.953)	(830.928.313.953)
Sử dụng thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển để bù đắp lỗ lũy kế	-	(123.549.884.963)	(278.139.126.723)	401.689.011.686	-
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>	<b>1.126.527.670.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(728.691.693.130)</b>	<b>397.835.976.870</b>
<b>Năm nay</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.126.527.670.000	-	-	(728.691.693.130)	397.835.976.870
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	<b>58.136.405.978</b>	58.136.405.978
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>	<b>1.126.527.670.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(670.555.287.152)</b>	<b>455.972.382.848</b>

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

Vốn cổ phần	Số cuối năm	VND Số đầu năm
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**

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

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

**20. DOANH THU**

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu bán hàng bất động sản	9.756.000.000	19.202.875.157
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.998.468.363	18.724.384.730
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	12.854.535.740	13.789.088.365
Các khoản giảm trừ doanh thu		-35.330.077.617
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>37.609.004.103</b>	<b>16.386.270.635</b>

**20.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư, LN liên doanh	700.000.000	68.251.381.504
Cổ tức, lợi nhuận được chia	41.458.062.993	62.624.478.142
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	891.375.712	1.605.182.012
Khác		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>43.049.438.705</b>	<b>132.481.041.658</b>

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn của bất động sản	1.684.328.149	18.911.136.510
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	12.559.493.632	20.418.945.748
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	5.444.997.797	5.673.371.823
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		165.770.324.893
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.688.819.578</b>	<b>210.773.778.974</b>

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	-	46.075.807.830
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(10.023.839.994)	93.605.232.957
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	293.787.400	149.005.603.300
Chi phí tài chính khác		4.521.026
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(9.730.052.594)</b>	<b>288.691.165.113</b>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2022 (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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	11.147.691.799	18.350.145.978
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.795.350.745	15.251.411.138
Chi phí khấu hao, dự phòng	(35.960.891.654)	(196.043.804.018)
Chi phí khác	5.840.835.988	2.610.511.645
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(10.177.013.122)</b>	<b>(159.831.735.257)</b>

**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	52.186.712.135	60.254.865.219
Chi phí nhân công	11.147.691.799	18.350.145.978
Chi phí khấu hao và hao mòn (TM 8-10)	4.920.584.799	5.339.964.122
Chi phí khác	(19.323.837.677)	(33.002.931.602)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>48.931.151.056</b>	<b>50.942.043.717</b>

**25. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

<b>THU NHẬP KHÁC</b>		VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	20.090.909	42.873.061.279	
Phạt vi phạm hợp đồng	3.689.109.872	6.437.896.728	
Thu nhập khác	116.055.838	2.853.076.271	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.825.256.619</b>	<b>52.164.034.278</b>	

**CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Truy tu thuế GTGT đã hoàn		386.311.745.006
Thuế GTGT đầu vào không được khấu trừ		132.427.168.270
Chi phí phạt thuế, truy thu thuế	(9.213.512.257)	140.992.147.703
Phí quản lý căn hộ		5.672.517.341
Giảm tiền sử dụng đất	(5.829.300.000)	
Chi phí khác	41.513.707.210	26.726.438.574
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.470.894.953</b>	<b>692.130.016.894</b>

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

---

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	<i>Năm nay</i>	VND <i>Năm trước</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>58.136.405.978</b>	<b>(830.928.313.953)</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	11.627.281.196	(166.185.662.791)
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) thuế do:		
- Loại trừ chi phí không hợp lý, hợp lệ	8.094.813.001	136.609.529.501
- Loại trừ các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia	(8.407.842.004)	(12.524.895.628)
- Loại trừ các khoản giảm lợi nhuận (hoàn nhập dự phòng)	(12.278.881.271)	
- Lỗ thuế năm trước mang sang/trích thừa năm trước	-	
- Lỗ thuế chuyển sang năm sau		42.101.028.918
<b>Thuế TNDN ước tính</b>		

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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 Bách Phú Thịnh (Công ty con trước đây)	Thu nhập cổ tức	39.648.506.019	
	Trả lợi nhuận HTKD	4.629.205.480	
	Trả lãi chậm trả phần lợi nhuận HTKD	251.499.026	
	Trả hộ lãi vay	9.273.342.786	
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Lộc Phúc An	Thu tiền cho thuê VP Q4/2021	3.300.000	
	Trả hộ phí kiểm toán	12.500.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân - (Công ty con)	Hoàn vốn	179.816.505	
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình (Công ty con)	Mượn vốn	7.650.000.000	
	Hoàn trả mượn vốn	200.000.000	
	Chi hộ tiền thuê đất	1.345.986	
	Thu hồi tiền chi hộ tiền thuê đất	1.345.986	
	Tiền điện căn hộ 1.16	1.746.403	
	Thu tiền điện căn hộ 1.16	1.746.403	
	Doanh thu cho thuê căn hộ 1.16	5.000.000	
	Thu tiền cho thuê căn hộ 1.16	5.500.000	
	Nhận tiền cọc căn 1.16 CC TDH River View	10.000.000	
	Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House (Công ty con)	Góp vốn thành lập công ty	20.000.000.000
		Mượn vốn	17.200.000.000
Phải thu HĐ HTKD		4.193.673.036	
Phải thu tiền cho thuê mặt bằng		1.842.454.544	
Thu tiền cho thuê mặt bằng		1.440.000.000	
Trả TDHS tiền chi hộ		7.880.000	
Phải trả TDHS tiền chi hộ		7.880.000	
Phải trả tiền ký quỹ KH thuê Vp Tầng 8 Cantavil, khác		1.278.292.489	
Nhận đặt cọc HĐ HTKD		3.000.000.000	
Phải trả chi phí HĐ HTKD		94.644.634	



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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:**

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

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

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

**28. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
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**

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

Nguyễn Thị Hà  
Kế toán trưởng



Đàm Mạnh Cường  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 30 tháng 01 năm 2023

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

## GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH

Quý 4 năm 2022

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

Chỉ tiêu	Quý 4/2022	Quý 4/2021
(Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế TNDN	(15.045.348.811)	(778.296.616.952)

Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty trong Quý 4 năm 2022 là 15,05 tỷ đồng, đã cải thiện lớn so với cùng kỳ năm 2021. Nguyên nhân lỗ chủ yếu do chi phí khác liên quan các dự án cũ của công ty (24,24 tỷ đồng).

Lũy kế cả năm 2022, lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt 58,14 tỷ đồng, đạt 22,18% kế hoạch năm 2022.



**Đàm Mạnh Cường**

Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023