

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024



# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024



# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 55

# 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 0302346036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất là lần thứ 28 vào ngày 18 tháng 7 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

Hoạt động chính trong 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.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại tầng 3 – số 68 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Quang Nghĩa	Chủ tịch	
Bà Võ Thị Tường Vy	Thành viên độc lập	
Ông Hoàng Anh Phúc	Thành viên	bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2024
Ông Dương Ngọc Hải	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2024

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Võ Thị Tường Vy	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 2 tháng 7 năm 2024
Ông Nguyễn Quang Nghĩa	Thành viên	bổ nhiệm ngày 2 tháng 7 năm 2024
Ông Dương Ngọc Hải	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 2 tháng 7 năm 2024

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Hải Long	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2024
Ông Đàm Mạnh Cường	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2024
Bà Văn Thị Huệ	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 4 tháng 6 năm 2024

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này:

Ông Nguyễn Hải Long	bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2024
Ông Đàm Mạnh Cường	miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2024

### KIỂM TOÁN VIÊN

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



# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Hải Long  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

Số tham chiếu: 61121099/67712415-HN/LR

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 55, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

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

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

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

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

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



### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến người đọc đến Thuyết minh số 17 của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban Tổng giám đốc Nhóm Công ty quyết định không hạch toán phần chênh lệch số thuế chậm nộp giữa số liệu sổ sách của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và số tiền chậm nộp theo Thông báo tiền thuế nợ của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh là 89.262.351.667 VND. Ngày 27 tháng 5 năm 2024, Nhóm Công ty gửi Đơn Khởi kiện đến Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khởi kiện Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về các quyết định hành chính, các thông báo và yêu cầu Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy bỏ toàn bộ các quyết định hành chính và thông báo của Cục thuế Hồ Chí Minh. Nhóm Công ty vẫn còn đang trong quá trình làm việc và chờ quyết định cuối cùng của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến vụ kiện này và kết quả cuối cùng chưa được xác định chính thức tại ngày của báo cáo này.

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 2.2 của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo, cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản lỗ thuần sau thuế với số tiền là 33.203.209.787 VND. Cũng tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty đã có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 784.610.043.346 VND và các khoản nợ phải trả ngắn hạn cũng đã vượt quá các tài sản ngắn hạn số tiền là 131.404.423.821 VND. Đồng thời, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã ban hành các quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn, dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất, nhập khẩu, cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Nhóm Công ty tại các ngân hàng (Thuyết minh số 17 và 33). Những sự kiện này cho thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Nhóm Công ty.

Kết luận của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh này.

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



Lê Vũ Trường  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 1588-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>814.899.787.314</b>	<b>853.498.665.648</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>7.539.210.310</b>	<b>12.332.308.213</b>
111	1. Tiền		7.539.210.310	12.332.308.213
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>2.834.792.800</b>	<b>3.795.918.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	28.733.763.239	31.073.222.639
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.2	(25.898.970.439)	(27.277.304.639)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>570.761.604.906</b>	<b>558.062.173.961</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	229.022.716.480	227.561.374.661
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	16.710.698.765	17.493.972.098
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6.3	451.064.038.295	408.288.331.896
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.3	(126.035.848.634)	(95.281.504.694)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>7</b>	<b>224.970.859.525</b>	<b>270.579.037.742</b>
141	1. Hàng tồn kho		390.971.626.008	436.579.804.225
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>8.793.319.773</b>	<b>8.729.227.732</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	154.651.908	112.951.391
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	8.088.709.365	8.054.592.512
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	549.958.500	561.683.829



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>508.014.233.320</b>	<b>480.003.830.458</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>6.3</b>	<b>352.679.826.362</b>	<b>358.303.299.033</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		362.134.790.666	367.758.263.337
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(9.454.964.304)	(9.454.964.304)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>219.523.273</b>	<b>325.477.035</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	186.693.279	287.957.039
222	Nguyên giá		5.973.938.503	7.520.690.429
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.787.245.224)	(7.232.733.390)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	32.829.994	37.519.996
228	Nguyên giá		176.900.000	176.900.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(144.070.006)	(139.380.004)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>10</b>	<b>120.430.783.154</b>	<b>86.551.157.113</b>
231	1. Nguyên giá		158.395.349.422	122.169.613.659
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(37.964.566.268)	(35.618.456.546)
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>11</b>	<b>25.618.543.581</b>	<b>25.849.180.944</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		1.506.862.637	1.500.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		41.979.856.600	41.979.856.600
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(17.868.175.656)	(17.630.675.656)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>9.065.556.950</b>	<b>8.974.716.333</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	7.071.583.172	6.980.742.555
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	1.993.973.778	1.993.973.778
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.322.914.020.634</b>	<b>1.333.502.496.106</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>980.933.705.774</b>	<b>957.819.146.574</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>946.304.211.135</b>	<b>923.908.005.787</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	143.127.062.711	144.265.792.090
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	259.192.476.184	230.122.821.219
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	4.282.108.966	4.849.398.123
314	4. Phải trả người lao động		50.630.650	299.107.922
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	12.848.587.731	12.948.587.731
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.268.672.369	6.592.511.119
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	509.741.962.629	510.489.463.550
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	14.792.709.895	14.340.324.033
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>34.629.494.639</b>	<b>33.911.140.787</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	34.101.106.740	33.599.991.617
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	397.637.899	180.399.169
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		130.750.000	130.750.001
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>341.980.314.860</b>	<b>375.683.349.532</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>19.1</b>	<b>341.980.314.860</b>	<b>375.683.349.532</b>
411	1. Vốn cổ phần		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
421	2. Lỗ lũy kế		(784.610.043.346)	(750.911.370.897)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước		(751.406.833.559)	(688.475.613.104)
421b	- Lỗ thuần trong kỳ này		(33.203.209.787)	(62.435.757.793)
429	3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		62.688.206	67.050.429
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.322.914.020.634</b>	<b>1.333.502.496.106</b>

*Handwritten signature*

Nguyễn Thị Hà  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Nguyễn Hải Long  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
01	1. Doanh thu gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	30.119.911.469	68.684.498.853
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	30.119.911.469	68.684.498.853
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(22.731.982.260)	(58.106.080.681)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		7.387.929.209	10.578.418.172
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	1.594.190.797	1.847.044.418
22	6. Chi phí tài chính	22	(514.525.200)	(25.609.945.327)
24	7. Phần lãi trong công ty liên kết	11.1	6.862.637	-
25	8. Chi phí bán hàng	23	(928.871.771)	(665.043.526)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(39.321.438.849)	(8.475.820.330)
30	10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(31.775.853.177)	(22.325.346.593)
31	11. Thu nhập khác	24	104.101.253	4.475.337.121
32	12. Chi phí khác	24	(1.033.194.127)	(2.218.774.488)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác	24	(929.092.874)	2.256.562.633
50	14. Tổng lỗ kế toán trước thuế		(32.704.946.051)	(20.068.783.960)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(285.387.229)	(287.550.958)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	26.3	(217.238.730)	-
60	17. Lỗ thuần sau thuế TNDN		(33.207.572.010)	(20.356.334.918)
61	18. Lỗ sau thuế của công ty mẹ		(33.203.209.787)	(20.041.365.707)
62	19. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(4.362.223)	(314.969.211)
70	20. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	19.4	(295)	(178)
71	21. Lỗ suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	19.4	(295)	(178)

*mae*



Nguyễn Thị Hà  
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Nguyễn Hải Long  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 29 tháng 8 năm 2024



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lỗ kế toán trước thuế</b>		<b>(32.704.946.051)</b>	<b>(20.068.783.960)</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	8, 9, 10	2.452.063.484	2.596.347.022
03	Các khoản dự phòng		31.262.869.140	23.737.552.907
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.601.053.434)	(36.016.471.311)
<b>08</b>	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(591.066.861)</b>	<b>(29.751.355.342)</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(38.148.349.003)	(7.828.340.251)
10	Giảm hàng tồn kho		9.382.442.454	23.989.027.252
11	Giảm (tăng) các khoản phải trả		22.812.274.088	(14.823.953.554)
12	Tăng chi phí trả trước		(132.541.134)	(1.238.413.450)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		684.100.000	32.583.089
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(687.616.438)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(646.369.709)	(229.783.632)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(43.076.800)	(466.045.700)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(6.682.586.965)</b>	<b>(31.003.898.026)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	34.358.426.875
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng và cho vay		-	(83.022.420.348)
24	Tiền thu hồi từ cho vay		-	83.022.420.348
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(1.500.000.000)
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		1.889.846.062	223.771.221
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>1.889.846.062</b>	<b>33.082.198.096</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
36	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> Cổ tức đã trả cho cổ đông của công ty mẹ		(357.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(357.000)	-
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(4.793.097.903)	2.078.300.070
60	Tiền đầu kỳ		12.332.308.213	2.807.713.508
70	Tiền cuối kỳ	4	7.539.210.310	4.886.013.578

*mae*



Nguyễn Thị Hà  
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Nguyễn Hải Long  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("Giấy CNĐKKD") số 0302346036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các Giấy CNĐKKD và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất của Công ty là lần thứ 28 do SKHĐT TPHCM cấp ngày 18 tháng 7 năm 2024.

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 sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại tầng 3 – số 68 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng công nhân viên của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 40 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 42).

**Cơ cấu tổ chức**

Cơ cấu tổ chức Nhóm Công ty gồm ba công ty con trực tiếp. Báo cáo tài chính của các công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

*Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức ("DAB")*

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty sở hữu 99,6% vốn chủ sở hữu của DAB.

*Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An ("LPA")*

LPA hiện là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 0312561784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 10 năm 2013 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. LPA có trụ sở chính tọa lạc tại số 82-84 Đường Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của LPA là bán buôn vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Ngày 30 tháng 3 năm 2022, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã xác nhận cho LPA tạm ngưng hoạt động từ ngày 1 tháng 4 năm 2022 đến 31 tháng 3 năm 2024 do hoạt động kinh tế biến động ngoài dự kiến không đủ khả năng duy trì hoạt động.

Sau đó, vào ngày 18 tháng 4 năm 2024, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã xác nhận việc tạm ngưng hoạt động kinh doanh được tiếp tục từ ngày 1 tháng 4 năm 2024 đến ngày 31 tháng 3 năm 2025. Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty không có kế hoạch kinh doanh để đưa LPA trở lại hoạt động bình thường sau thời gian tạm dừng trên.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của LPA.

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

TDHS hiện là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 0317286647 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 5 năm 2022. TDHS có trụ sở chính tọa lạc tại Tầng 8, Cantavil An Phú, Số 1 đường Song Hành, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của TDHS là kinh doanh bất động sản, kinh doanh khai thác và quản lý chợ.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của TDHS.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

**2.2 Giả định hoạt động liên tục**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản lỗ thuần sau thuế với số tiền là 33.203.209.787 VND. Cũng tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty đã có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 784.610.043.346 VND và các khoản nợ phải trả ngắn hạn cũng đã vượt quá các tài sản ngắn hạn số tiền là 131.404.423.821 VND. Đồng thời, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã ban hành các quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn, dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất, nhập khẩu, cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty tại các ngân hàng (*Thuyết minh số 17 và 33*). Những sự kiện này cho thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Nhóm Công ty.

Ban Tổng giám đốc Nhóm Công ty đã thực hiện các biện pháp điều chỉnh chiến lược kinh doanh, quản lý và sử dụng hiệu quả tài sản, cơ cấu nhân sự, tăng cường thu hồi các khoản phải thu để kiểm soát chi phí, ổn định tình hình tài chính để đảm bảo tính hoạt động liên tục.

Ban Tổng giám đốc Nhóm Công ty cũng đã lập dự báo dòng tiền dựa trên một số giả định:

- i) Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ngưng thực hiện các biện pháp cưỡng chế hoặc/và;
- ii) Công ty thắng kiện trong vụ kiện hành chính để yêu cầu Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy bỏ toàn bộ các quyết định hành chính và thông báo của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty đã gửi Đơn Khởi kiện đến Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khởi kiện Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về các quyết định hành chính, các thông báo và yêu cầu Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy bỏ toàn bộ các quyết định hành chính và thông báo của Cục thuế Hồ Chí Minh. (*Thuyết minh số 17*).

- iii) Thu hồi các khoản bồi hoàn từ các bị cáo trong vụ án Bị cáo Trần Hoàn Tiên và đồng phạm theo bản án phúc thẩm số 304/2024/HS-PT ngày 3 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ban Tổng giám đốc Nhóm Công ty đã gửi các Đơn yêu cầu thi hành án cho Cục thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu thi hành án theo bản án phúc thẩm và đã nhận được quyết định thi hành án từ Cục thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc thi hành án. (*Thuyết minh số 30*).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Giả định hoạt động liên tục (tiếp theo)**

Dựa trên các thông tin hiện có và không bị giới hạn trong các giả định nêu trên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng Nhóm Công ty sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Công ty và có dòng tiền đủ khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Công ty trong vòng 12 tháng tới kể từ ngày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này. Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ chưa bao gồm các điều chỉnh có thể cần được thực hiện đối với tài sản và nợ phải trả của Nhóm Công ty trong trường hợp Nhóm Công ty không có khả năng tiếp tục hoạt động liên tục.

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**2.6 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

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

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

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

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

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

**3.1 Tiền**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- 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 của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường [có tính đến chiết khấu giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể], tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp tính theo giá đích danh.

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### 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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 - 50 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 6 năm
Quyền sử dụng đất	25 năm

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

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Nhà cửa	25 năm
Quyền sử dụng đất	25 năm

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.9 Thuê tài sản

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

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

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

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

#### 3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### 3.11 Chi phí trả trước

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

#### 3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

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

Nhóm Công ty mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Nhóm Công ty sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.13 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh* (tiếp theo)

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

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

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

#### 3.14 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.14 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

**3.16 Các khoản dự phòng**

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

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

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

**3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.18 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

*Cổ tức*

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

**3.19 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán bất động sản*

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu cho thuê*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Doanh thu được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh*

Doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận hợp tác kinh doanh, và được ghi nhận khi có quyết định chia sẻ doanh thu.

*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 Nhóm Công ty được xác lập.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.20 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc thu nhập chịu thuế (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có thu nhập chịu 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, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.20 Thuế (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 3.21 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

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

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

#### 3.22 Thông tin theo bộ phận

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

#### 3.23 Các bên liên quan

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	114.090.287	4.919.080.274
Tiền gửi ngân hàng	7.425.120.023	7.413.227.939
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.539.210.310</b>	<b>12.332.308.213</b>

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**5.1 Chứng khoán kinh doanh**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Cổ phiếu niêm yết	28.733.763.239	31.073.222.639
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(25.898.970.439)	(27.277.304.639)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2.834.792.800</b>	<b>3.795.918.000</b>

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	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	2.160.000	21.850.551.499
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	105.042	6.845.191.740	140.942	9.184.651.140
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín	8.273	38.020.000	8.273	38.020.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>28.733.763.239</b>		<b>31.073.222.639</b>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(25.898.970.439)		(27.277.304.639)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		<b>2.834.792.800</b>		<b>3.795.918.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh là các cổ phiếu niêm yết như sau:

Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị thị trường VND	Dự phòng giảm giá VND
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.160.000	21.850.551.499	864.000.000	(20.986.551.499)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	105.042	6.845.191.740	1.932.772.800	(4.912.418.940)
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b><u>(25.898.970.439)</u></b>

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU**

**6.1 Phải thu của khách hàng**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Ông Ngô Trung Hiếu (i)	66.379.408.333	66.379.408.333
Ông Phạm Thái Ninh (i)	54.310.425.000	54.310.425.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	16.650.000.000	16.650.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	19.070.119.116	19.070.119.116
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thăng Lợi	9.289.670.131	9.289.670.131
Các khách hàng khác	63.323.093.900	61.861.752.081
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>229.022.716.480</b>	<b>227.561.374.661</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(106.858.392.189)	(82.720.425.522)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>122.164.324.291</u></b>	<b><u>144.840.949.139</u></b>

(i) Vào ngày 20 tháng 11 năm 2022, Nhóm Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty TNHH Bách Phú Thịnh ("Bách Phú Thịnh") số 03/2022/HĐCNCP và số 02/2022/HĐCNCP với các cá nhân. Vào ngày 29 tháng 12 năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Bách Phú Thịnh cho ông Ngô Trung Hiếu và ông Phạm Thái Ninh với tiến độ thanh toán cuối đến ngày 30 tháng 6 năm 2023. Vào ngày 5 tháng 6 năm 2023, Nhóm Công ty đã ký các phụ lục Số 01 của các Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Bách Phú Thịnh như trên để gia hạn tiến độ thanh toán chậm nhất đến ngày 31 tháng 8 năm 2023. Vào ngày 9 tháng 1 năm 2024, Công ty đã ký Biên bản làm việc về chuyển nhượng cổ phần Bách Phú Thịnh như trên với ông Phạm Thái Ninh và ông Ngô Trung Hiếu để gia hạn tiến độ thanh toán chậm nhất đến ngày 31 tháng 1 năm 2025.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)**

**6.1 Phải thu của khách hàng (tiếp theo)**

Chi tiết tình hình (tăng), giảm dự phòng phải thu của khách hàng khó đòi như sau:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Số đầu kỳ	(82.720.425.522)	(48.463.475.522)
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	<u>(24.137.966.667)</u>	-
Số cuối kỳ	<u>(106.858.392.189)</u>	<u>(48.463.475.522)</u>

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Công ty Luật TNHH Bùi Gia Và Cộng Sự	16.000.000.000	16.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	<u>710.698.765</u>	<u>1.493.972.098</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>16.710.698.765</u></b>	<b><u>17.493.972.098</u></b>

**6.3 Các khoản phải thu khác**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<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 ngắn hạn	30.000.000.000	-
Phải thu về cho mượn vốn	15.124.447.558	15.124.447.558
Tạm ứng nhân viên phục vụ hoạt động kinh doanh và đầu tư	10.405.789.621	2.552.014.000
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	6.460.741.705	6.260.741.705
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	1.585.145.438	1.880.800.703
Lãi cho vay	990.472.421	990.472.421
Khác	<u>20.950.000.081</u>	<u>15.932.414.038</u>
	<u>451.064.038.295</u>	<u>408.288.331.896</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.3 Các khoản phải thu khác (tiếp theo)

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	361.601.215.666	362.378.528.337
Ký quỹ	533.575.000	537.755.000
Phải thu khác	-	4.841.980.000
	<u>362.134.790.666</u>	<u>367.758.263.337</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>813.198.828.961</b>	<b>776.046.595.233</b>
Dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi	(19.177.456.445)	(12.561.079.172)
Dự phòng phải thu khác dài hạn khó đòi	(9.454.964.304)	(9.454.964.304)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>784.566.408.212</u></b>	<b><u>754.030.551.757</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (TM số 27)</i>	10.480.809.053	8.742.755.705
<i>Phải thu các bên khác</i>	802.718.019.908	767.303.839.528

(\*) Ngày 5 tháng 3 năm 2021, Nhóm Công ty nhận được Công văn số 1050/CV-CSKT-P10 từ Bộ Công An – Cơ quan Cảnh sát điều tra yêu cầu Công ty nộp lại số tiền 365.547.441.471 VND là tổng số thuế giá trị gia tăng (“thuế GTGT”) đã được hoàn trong các kỳ hoàn thuế từ tháng 2 năm 2018 đến tháng 6 năm 2019 (chi tiết xem tại TM số 17) vào tài khoản tạm giữ của Bộ Công An – Cơ quan Cảnh sát điều tra theo quy định của pháp luật để phục vụ việc thu thập và xác minh các hồ sơ và tài liệu liên quan đến số thuế GTGT đã được hoàn nói trên của Nhóm Công ty. Công ty đã hoàn tất việc nộp số tiền này từ ngày 1 tháng 4 năm 2021 đến ngày 25 tháng 6 năm 2021 và ghi nhận số tiền đã tạm nộp này vào khoản mục phải thu ngắn hạn khác.

Liên quan đến vấn đề này, bản án hình sự phúc thẩm số 304/2024/HS-PT ngày 3 tháng 5 năm 2024 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu Nhóm Công ty phải hoàn trả cho Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 365.547.441.471 VND. Theo đó, yêu cầu cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh chuyển số tiền 365.547.441.471 VND (là số tiền mà Cơ quan Cảnh sát điều tra tạm giữ của Công ty đã chuyển cho Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh) cho Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh để khắc phục hậu quả của vụ án.



# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

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

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

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/sản phẩm	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Đầu tư dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt	Theo thỏa thuận	6.460.741.705	6.260.741.705
<b>Dài hạn</b>				
Công ty Cổ phần Hưng Vương Cần Đước	Hợp tác đầu tư Dự án Khu căn hộ Hưng Vương Cần Đước tại xã Long Trạch, huyện Cần Đước, tỉnh Long An	Theo thỏa thuận	361.601.215.666	362.378.528.337
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	Dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại Thị xã Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	65%	126.143.024.175	126.143.024.175
Công ty Cổ phần Hưng Vương Bến Lức	Hợp tác đầu tư dự án trên khu đất tại xã Thanh Phú, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	Theo thỏa thuận	91.000.000.000	91.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 - 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, TP. HCM	45%	11.678.595.091	12.455.907.762
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn Ông Ôn Minh Lợi	Khu nhà ở Bình An	12,5%	4.706.596.400	4.706.596.400
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Hợp đồng hợp tác kinh doanh Hợp đồng hợp tác đầu tư	Theo thỏa thuận Theo thỏa thuận	450.000.000 350.000.000	450.000.000 350.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>368.061.957.371</b>	<b>368.639.270.042</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)**

**6.3 Các khoản phải thu khác (tiếp theo)**

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Số đầu kỳ	(22.016.043.476)	(25.536.043.476)
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	(6.616.377.273)	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	270.000.000
Số cuối kỳ	<u>(28.632.420.749)</u>	<u>(25.266.043.476)</u>

**7. HÀNG TỒN KHO**

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản</b>		
Khu đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội	165.770.324.893	165.770.324.893
Dự án Golden Hill, Phú Mỹ, Bà Rịa - Vũng Tàu	149.927.458.141	149.927.458.141
Trung Tâm Thương mại Phước Long 1.778 m <sup>2</sup> , Thủ Đức	39.772.334.753	39.772.334.753
Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, Thủ Đức	17.487.368.267	17.487.368.267
Chung cư TDH Trường Thọ, Thủ Đức	4.081.464.932	29.713.783.905
Chung cư TDH Phước Bình, Thủ Đức	-	10.336.774.397
Khác	8.403.772.191	8.660.414.584
	<u>385.442.723.177</u>	<u>421.668.458.940</u>
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp</b>	<u>5.528.902.831</u>	<u>14.911.345.285</u>
	<b>390.971.626.008</b>	<b>436.579.804.225</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>224.970.859.525</b></u>	<u><b>270.579.037.742</b></u>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Số đầu kỳ	(166.000.766.483)	(165.770.324.893)
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	(230.441.590)
Số cuối kỳ	<u>(166.000.766.483)</u>	<u>(166.000.766.483)</u>



## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	1.956.076.179	2.314.142.087	3.250.472.163	7.520.690.429
Thanh lý	-	(1.546.751.926)	-	(1.546.751.926)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	1.956.076.179	767.390.161	3.250.472.163	5.973.938.503
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết	792.600.461	700.860.161	2.976.209.090	4.469.669.712
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(1.844.764.928)	(2.259.492.447)	(3.128.476.015)	(7.232.733.390)
Khấu hao trong kỳ	(26.843.533)	(4.752.144)	(69.668.083)	(101.263.760)
Thanh lý	-	1.546.751.926	-	1.546.751.926
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	(1.871.608.461)	(717.492.665)	(3.198.144.098)	(5.787.245.224)
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	111.311.251	54.649.640	121.996.148	287.957.039
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	84.467.718	49.897.496	52.328.065	186.693.279

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>VND</i>
	<i>Phần mềm máy tính</i>
<b>Nguyên giá</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>176.900.000</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(139.380.004)
Hao mòn trong kỳ	<u>(4.690.002)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>(144.070.006)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>37.519.996</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>32.829.994</u>

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	84.215.068.204	37.954.545.455	122.169.613.659
Phân loại từ hàng tồn kho	<u>33.179.375.731</u>	<u>3.046.360.032</u>	<u>36.225.735.763</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>117.394.443.935</u>	<u>41.000.905.487</u>	<u>158.395.349.422</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(27.638.426.400)	(7.980.030.146)	(35.618.456.546)
Khấu hao trong kỳ	<u>(1.587.018.810)</u>	<u>(759.090.912)</u>	<u>(2.346.109.722)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>(29.225.445.210)</u>	<u>(8.739.121.058)</u>	<u>(37.964.566.268)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>56.576.641.804</u>	<u>29.974.515.309</u>	<u>86.551.157.113</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>88.168.998.725</u>	<u>32.261.784.429</u>	<u>120.430.783.154</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	7.836.073.500	7.186.921.396
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	4.941.145.750	1.648.470.082

**11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 11.1)	1.506.862.637	1.500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 11.2)	41.979.856.600	41.979.856.600
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (TM số 11.2)	<u>(17.868.175.656)</u>	<u>(17.630.675.656)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>25.618.543.581</u></b>	<b><u>25.849.180.944</u></b>

**11.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
		Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Vận tải Thanh Nghệ ("VTTN")	Vận tải hàng hóa	<u>1.506.862.637</u>	30,00	<u>1.500.000.000</u>	30,00

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết đã được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trình bày như sau:

Giá trị đầu tư	Phần lũy kế lợi nhuận từ công ty liên kết				Giá trị còn lại	
	Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
VTTN	<u>1.500.000.000</u>	-	<u>6.862.637</u>	<u>6.862.637</u>	<u>1.500.000.000</u>	<u>1.506.862.637</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**11.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	32.279.856.600	32.279.856.600
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	4.500.000.000	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phát triển Nhà Thành phố	3.200.000.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.979.856.600</b>	<b>41.979.856.600</b>
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(17.868.175.656)	(17.630.675.656)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>24.111.680.944</b>	<b>24.349.180.944</b>

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
	VND	VND
Số đầu kỳ	(17.630.675.656)	(35.166.625.135)
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	(237.500.000)	(25.615.206.797)
Số cuối kỳ	(17.868.175.656)	(60.781.831.932)

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>154.651.908</b>	<b>112.951.391</b>
Khác	154.651.908	112.951.391
<b>Dài hạn</b>	<b>7.071.583.172</b>	<b>6.980.742.555</b>
Tiền thuê đất	3.519.595.000	3.581.705.500
Chi phí xây dựng và cải tạo văn phòng	3.186.070.185	2.802.851.518
Khác	365.917.987	596.185.537
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.226.235.080</b>	<b>7.093.693.946</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Các nhà cung cấp khác	<u>5.267.486.461</u>	<u>6.406.215.840</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>143.127.062.711</u></b>	<b><u>144.265.792.090</u></b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án	199.397.377.796	199.397.377.796
Nhận tạm ứng từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	41.445.000.000	7.260.000.000
Nhận tạm ứng xây lắp các công trình	13.890.602.501	18.966.105.721
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà Khác	<u>3.612.968.010</u>	<u>3.580.154.371</u>
	<u>846.527.877</u>	<u>919.183.331</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>259.192.476.184</u></b>	<b><u>230.122.821.219</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	8.054.592.512	741.143.094	(707.026.241)	8.088.709.365
Thuế thu nhập doanh nghiệp	549.525.869	-	-	549.525.869
Các thuế khác	12.157.960	4.713.425	(16.438.754)	432.631
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.616.276.341</b>	<b>745.856.519</b>	<b>(723.464.995)</b>	<b>8.638.667.865</b>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.640.343.487	285.387.229	(646.369.709)	2.279.361.007
Thuế thu nhập cá nhân	33.591.136	236.703.793	(246.787.512)	23.507.417
Thuế giá trị gia tăng	596.684.923	1.814.821.983	(1.757.276.142)	654.230.764
Các thuế khác	1.578.778.577	3.809.226.315	(4.062.995.114)	1.325.009.778
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.849.398.123</b>	<b>6.146.139.320</b>	<b>(6.713.428.477)</b>	<b>4.282.108.966</b>

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí hạ tầng kỹ thuật khu Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Chi phí khác	260.000.000	360.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.848.587.731</b>	<b>12.948.587.731</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>509.741.962.629</b>	<b>510.489.463.550</b>
Tiền thuế GTGT phải nộp theo các Quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (i) (TM số 6.3)	365.547.441.471	365.547.441.471
Tiền lãi chậm nộp (ii)	91.207.660.218	92.437.095.891
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn Ông Lê Chí Hiếu (Chủ tịch HĐQT trước đây)	13.906.000.000	14.395.000.000
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng (Tổng giám đốc trước đây)	8.000.000.000	8.000.000.000
Phải trả cho các trái chủ	6.393.100.000	6.394.800.000
Mượn vốn	6.000.000.000	6.000.000.000
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.682.875.877	2.682.875.877
Phải trả cổ tức	1.332.004.000	1.332.361.000
Khác	6.672.881.063	5.699.889.311
<b>Dài hạn</b>	<b>34.101.106.740</b>	<b>33.599.991.617</b>
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà ở 6,5 ha Bình An, Thành phố Thủ Đức	19.519.525.782	19.519.525.782
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.039.260.343
Nhận góp vốn dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án TDH Bình Chiểu	2.655.000.000	2.655.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng (Tổng giám đốc trước đây)	2.943.706.230	2.809.758.492
Khác	75.075.000	75.075.000
	868.539.385	501.372.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>543.843.069.369</b>	<b>544.089.455.167</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>543.568.069.369</i>	<i>543.814.455.167</i>
<i>Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (TM số 27)</i>	<i>275.000.000</i>	<i>275.000.000</i>

(i) Đây là số thuế Giá trị Gia tăng còn lại phải nộp cho Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh theo các quyết định của Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do có dấu hiệu phạm tội trốn thuế theo quy định tại điều 200 Bộ luật hình sự ngày 27 tháng 11 năm 2015 (trừ đi các khoản Công ty đã nộp, đã cản trừ). Các quyết định bao gồm:

- Quyết định số 5438/QĐ-CT ngày 25 tháng 12 năm 2020;
- Quyết định số 5439/QĐ-CT ngày 25 tháng 12 năm 2020;
- Quyết định số 66/QĐ-CT ngày 11 tháng 1 năm 2021;
- Quyết định số 2152/QĐ-CT ngày 16 tháng 12 năm 2021.

Đây cũng là số tiền thuế Giá trị Gia tăng Nhóm Công ty phải nộp cho Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh theo bản án hình sự phúc thẩm. (TM số 6.3)

(ii) Đây là số lãi chậm nộp được Nhóm Công ty ghi nhận tính từ ngày chậm nộp thuế Giá trị Gia tăng đến ngày mà Công ty nộp các khoản thuế vào tài khoản tạm giữ của Bộ Công An – Cơ quan Cảnh sát điều tra theo quy định của pháp luật để phục vụ việc thu thập và xác minh các hồ sơ và tài liệu liên quan đến số thuế GTGT đã được hoàn nói trên của Nhóm Công ty (trừ đi các khoản Nhóm Công ty đã nộp, đã cản trừ). (TM số 6.3)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

#### 17. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

Hàng tháng, Nhóm Công ty đều nhận quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản cho số tiền chậm nộp thuế, lần gần nhất là vào ngày 12 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty đã nhận được các Quyết định từ số 1126/QĐ-CT-CC đến số 1131/QĐ-CT-CC của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản tại các ngân hàng nơi Nhóm Công ty mở tài khoản cho tổng số tiền chậm nộp thuế là 91.207.660.218 VND.

Ngày 23 tháng 5 năm 2024, Cục thuế Hồ Chí Minh ban hành Thông báo số 8967/TB-CTTPHCM về việc công khai danh sách người nộp tiền thuế và các khoản thu khác thuộc ngân sách nhà nước, theo đó, Nhóm Công ty còn nợ số thuế 91.736.651.091 VND.

Ngày 11 tháng 7 năm 2024, Nhóm Công ty nhận được Thông báo Tiền thuế nợ số 200369/TB-CTTPHCM-KĐT, theo đó, tổng số nợ thuế chưa nộp ngân sách nhà nước là 546.017.453.356 VND. Trong đó, số tiền thuế và các khoản thu khác tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2024 là: 365.547.441.471 VND; số tiền chậm nộp tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2024 là: 180.470.011.885 VND.

Ngày 27 tháng 5 năm 2024, Nhóm Công ty gửi Đơn Khởi kiện đến Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khởi kiện Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về các quyết định hành chính, các thông báo và yêu cầu Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy bỏ toàn bộ các quyết định hành chính và thông báo của Cục thuế Hồ Chí Minh như sau:

- Quyết định số 5438/QĐ-CT ngày 25 tháng 12 năm 2020 về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả;
- Quyết định số 5439/QĐ-CT ngày 25 tháng 12 năm 2020 về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả;
- Quyết định số 66/QĐ-CT ngày 11 tháng 1 năm 2021 về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả;
- Quyết định số 2152/QĐ-CT ngày 16 tháng 12 năm 2021 về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả;
- Quyết định số 731/QĐ-CT ngày 22 tháng 4 năm 2024 về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn;
- Quyết định số 858 – 864/QĐ-CT-CC ngày 7 tháng 5 năm 2024 về việc cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty tại các ngân hàng;
- Thông báo số 115936/TB-CTTPHCM-KĐT ngày 10 tháng 5 năm 2024 về tiền thuế nợ.

Ban Tổng giám đốc Nhóm Công ty quyết định không hạch toán phần chênh lệch số thuế chậm nộp giữa số liệu sổ sách của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và số tiền chậm nộp theo Thông báo tiền thuế nợ của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh là 89.262.351.667 VND.

Nhóm Công ty vẫn còn đang trong quá trình làm việc và chờ quyết định cuối cùng của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến vụ kiện này và kết quả cuối cùng chưa được xác định chính thức tại ngày của báo cáo này. (Thuyết minh số 33).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Số đầu kỳ	14.340.324.033	14.739.909.012
Tăng trong kỳ	495.462.662	240.297.764
Giảm trong kỳ	<u>(43.076.800)</u>	<u>(466.045.700)</u>
Số cuối kỳ	<u>14.792.709.895</u>	<u>14.514.161.076</u>

# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.126.527.670.000	(688.235.315.340)	384.317.956	438.676.672.616
Lỗ thuần trong kỳ	-	(20.041.365.707)	(314.969.211)	(20.356.334.918)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(240.297.764)	-	(240.297.764)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	1.126.527.670.000	(708.516.978.811)	69.348.745	418.080.039.934
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	1.126.527.670.000	(750.911.370.897)	67.050.429	375.683.349.532
Lỗ thuần trong kỳ	-	(33.203.209.787)	(4.362.223)	(33.207.572.010)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(495.462.662)	-	(495.462.662)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	1.126.527.670.000	(784.610.043.346)	62.688.206	341.980.314.860



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
<b>Vốn cổ phần</b>		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	<u>1.126.527.670.000</u>	<u>1.126.527.670.000</u>

**19.3 Cổ phiếu**

	Số cổ phiếu	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	112.652.767	112.652.767
Cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	112.652.767	112.652.767
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	112.652.767	112.652.767

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

**19.4 Lãi trên cổ phiếu**

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Lãi sau thuế TNDN của công ty mẹ	<u>(33.203.209.787)</u>	<u>(20.041.365.707)</u>
Lãi sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(33.203.209.787)	(20.041.365.707)
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	112.652.767	112.652.767
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(295)	(178)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(295)	(178)

Nhóm Công ty không có cổ phiếu phổ thông suy giảm tiềm tàng trong kỳ và vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. DOANH THU**

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
<b>Doanh thu gộp và doanh thuần</b>	<b>30.119.911.469</b>	<b>68.684.498.853</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	22.283.837.969	59.117.936.005
<i>Doanh thu cho thuê</i>	7.836.073.500	7.186.921.396
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	-	2.079.893.990
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	-	299.747.462

**20.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Cổ tức và lợi nhuận được chia	1.585.145.438	1.844.718.733
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	9.045.359	2.325.685
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.594.190.797</b>	<b>1.847.044.418</b>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	17.790.836.510	53.216.642.952
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	4.941.145.750	1.648.470.082
Giá vốn của hàng hóa	-	1.876.197.098
Giá vốn của bất động sản đã bán	-	1.364.770.549
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.731.982.260</b>	<b>58.106.080.681</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
		VND
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	<u>514.525.200</u>	<u>25.609.945.327</u>

**23. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
		VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>928.871.771</b>	<b>665.043.526</b>
Chi phí nhân viên	901.682.882	477.096.360
Chi phí khác	27.188.889	187.947.166
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>39.321.438.849</b>	<b>8.475.820.330</b>
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) nợ phải thu khó đòi	30.754.343.940	(270.000.000)
Chi phí nhân viên	4.180.613.713	4.059.227.772
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.108.853.353	2.793.153.530
Chi phí khấu hao và hao mòn	164.091.745	306.316.816
Chi phí khác	1.113.536.098	1.587.122.212
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>40.250.310.620</u></b>	<b><u>9.140.863.856</u></b>

**24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
		VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>104.101.253</b>	<b>4.475.337.121</b>
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	-	3.820.801.104
Chi phí dọn mặt bằng	-	533.178.557
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	-	88.727.291
Khác	104.101.253	32.630.169
<b>Chi phí khác</b>	<b>1.033.194.127</b>	<b>2.218.774.488</b>
Chi phí xây dựng	370.459.441	1.312.053.659
Thuế đất	145.565.136	104.439.694
Chi phí từ phạt vi phạm hợp đồng	-	570.981.777
Tiền phạt thuế	-	(326.423.032)
Khác	517.169.550	557.722.390
<b>(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>(929.092.874)</u></b>	<b><u>2.256.562.633</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	30.754.343.940	(270.000.000)
Chi phí hàng hóa và dịch vụ mua ngoài	19.457.288.468	34.853.105.539
Chi phí nhân viên	5.082.296.595	14.890.890.344
Chi phí khấu hao và hao mòn (TM số 8, 9 và 10)	2.452.063.484	2.596.347.022
Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng	13.992.498	97.123.745
Chi phí khác	1.082.646.394	5.065.479.675
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>58.842.631.379</u></b>	<b><u>57.232.946.325</u></b>

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**26.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí thuế TNDN	285.387.229	287.550.958
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	217.238.730	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>502.625.959</u></b>	<b><u>287.550.958</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**26.1 Chi phí thuế TNDN** (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
<b>Tổng lỗ kế toán trước thuế</b>	<b>(32,704,946,051)</b>	<b>(20.068.783.960)</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm Công ty	(6.540.989.210)	(4.013.756.792)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Phần lỗ không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại của các công ty con	5.587.288.203	-
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	877.290.495	(59.563.138)
Chi phí không được trừ	532.908.998	590.032.051
Dự phòng đầu tư tài chính	47.500.000	5.123.041.359
Phần lãi trong công ty liên kết	(1.372.527)	-
Lỗ kỳ trước chuyển sang	-	(1.352.202.522)
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>	<b>502.625.959</b>	<b>287.550.958</b>

**26.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**26.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>		VND
		<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	
<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>			
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Thuế TNDN từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng				
1.993.973.778	1.993.973.778			-
<b>1.993.973.778</b>	<b>1.993.973.778</b>			
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Dự phòng các khoản đầu tư vào các công ty con				
(397.637.899)	(180.399.169)	(217.238.730)		-
<b>(397.637.899)</b>	<b>(180.399.169)</b>			
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</b>			<b>(217.238.730)</b>	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Nhóm Công ty và các bên liên quan có giao dịch với Nhóm Công ty trong kỳ và có số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Vận tải Thanh Nghệ ("VTTN")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Nhóm Công ty đầu tư
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phát triển Nhà Thành phố	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương	Đầu tư khác
Ông Đàm Mạnh Cường	Tổng Giám đốc và Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2024)
Bà Văn Thị Huệ	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 4 tháng 6 năm 2024)
Bà Võ Thị Tường Vy	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán (bổ nhiệm ngày 2 tháng 7 năm 2024) và Thành viên HĐQT độc lập
Ông Nguyễn Hải Long	Tổng giám đốc (bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2024)
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Chủ tịch trước đây (miễn nhiệm ngày 18 tháng 8 năm 2023)
Ông Dương Ngọc Hải	Thành viên HĐQT độc lập (miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2024)

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND
Ông Trần Sơn	Giám đốc DAB	Tạm ứng Hoàn tạm ứng	2.200.000.000 574.932.652	- -	- -
VTTN	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	1.380.000.000	-	-
Bà Văn Thị Huệ	Phó Tổng Giám đốc trước đây	Tạm ứng	735.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Đầu Tư Thừa Thiên Huế	Đầu tư khác	Cổ tức được chia	-	-	300.000.000



# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các khoản phải thu với các bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Nhóm Công ty đầu tư	Góp vốn và doanh thu phải thu từ đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương Dương	6.460.741.705	6.260.741.705
Trần Sơn	Chủ tịch DAB	Tạm ứng	3.285.067.348	1.660.000.000
Bà Văn Thị Huệ	Phó Tổng giám đốc trước đây	Tạm ứng	735.000.000	735.000.000
Trương Xuân Phúc	Giám đốc DAB	Tạm ứng	-	87.014.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>10.480.809.053</b>	<b>8.742.755.705</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Vận tải Thanh Nghệ	Công ty liên kết	Ký quỹ	275.000.000	275.000.000

# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tên	Thu nhập		VND
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	
Ông Đàm Mạnh Cường	251.040.909	551.149.999	
Bà Văn Thị Huệ	224.322.727	163.850.000	
Bà Võ Thị Tường Vy	201.500.000	-	
Ông Nguyễn Hải Long	155.863.637	-	
Ông Nguyễn Huy Hoàng	-	105.000.000	
Ông Dương Ngọc Hải	-	69.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>832.727.273</b>	<b>888.999.999</b>	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

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

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Loại trừ	VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</b>				
<b>Doanh thu thuần bộ phận</b>				
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	7.836.073.500	22.283.837.969	-	30.119.911.469
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	-	4.662.381.812	(4.662.381.812)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	7.836.073.500	26.946.219.781	(4.662.381.812)	30.119.911.469
<b>Lợi nhuận gộp bộ phận</b>	<b>2.894.927.750</b>	<b>9.155.383.271</b>	<b>(4.662.381.812)</b>	<b>7.387.929.209</b>
Chi phí bán hàng				(928.871.771)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(39.321.438.849)
Doanh thu hoạt động tài chính				1.594.190.797
Chi phí tài chính				(514.525.200)
Phần lãi trong công ty liên kết				6.862.637
Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh				(31,775,853,177)
Thu nhập khác				104.101.253
Chi phí khác				(1.033.194.127)
Thu nhập thuế TNDN hiện hành				(285.387.229)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(217.238.730)
<b>Lỗ thuần sau thuế TNDN</b>				<b>(33.207.572.010)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Loại trừ	VND Hợp nhất
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024</b>				
<b>Tài sản bộ phận</b>				
Tài sản của các bộ phận	577.987.077.562	76.172.779.088	-	654.159.856.650
Tài sản không phân bổ	-	-	-	668.754.163.984
<b>Tổng tài sản</b>	<b>577.987.077.562</b>	<b>76.172.779.088</b>	<b>-</b>	<b>1.322.914.020.634</b>
<b>Nợ phải trả bộ phận</b>				
Phải trả bộ phận	427.384.652.982	56.413.666.287	-	483.798.319.269
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	497.135.386.505
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>427.384.652.982</b>	<b>56.413.666.287</b>	<b>-</b>	<b>980.933.705.774</b>



## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Loại trừ	Hợp nhất
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>				
<b>Doanh thu thuần bộ phận</b>				
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	7.486.668.858	61.197.829.995	-	68.684.498.853
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	-	4.505.623.499	(4.505.623.499)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	7.486.668.858	65.703.453.494	(4.505.623.499)	68.684.498.853
<b>Lợi nhuận gộp bộ phận</b>	<b>4.473.428.227</b>	<b>10.610.613.444</b>	<b>(4.505.623.499)</b>	<b>10.578.418.172</b>
Chi phí bán hàng				(665.043.526)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(8.475.820.330)
Doanh thu hoạt động tài chính				1.847.044.418
Chi phí tài chính				(25.609.945.327)
Phần lãi trong công ty liên kết				-
Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh				(22.325.346.593)
Thu nhập khác				4.475.337.121
Chi phí khác				(2.218.774.488)
Thu nhập thuế TNDN hiện hành				(287.550.958)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				-
<b>Lỗ thuần thuần sau thuế TNDN</b>				<b>(20.356.334.918)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

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

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Loại trừ	Hợp nhất
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>				VND
<b>Tài sản bộ phận</b>				
Tài sản của các bộ phận	508.694.238.190	46.965.123.694	-	555.659.361.884
Tài sản không phân bổ	-	-	-	777.843.134.222
<b>Tổng tài sản</b>	<b>508.694.238.190</b>	<b>46.965.123.694</b>	<b>-</b>	<b>1.333.502.496.106</b>
<b>Nợ phải trả bộ phận</b>				
Phải trả bộ phận	406.054.751.711	23.263.266.707	-	429.318.018.418
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	528.501.128.156
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>406.054.751.711</b>	<b>23.263.266.707</b>	<b>-</b>	<b>957.819.146.574</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. CÁC CAM KẾT**

***Nhóm Công ty là bên đi thuê***

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dưới 1 năm	4.553.713.586	4.703.713.586
Từ 1 đến 5 năm	11.614.854.344	12.364.854.344
Trên 5 năm	74.576.370.749	76.006.841.142
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>90.744.938.679</u></b>	<b><u>93.075.409.072</u></b>

***Nhóm Công ty là bên cho thuê***

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đến 1 năm	11.103.439.520	11.430.706.596
Từ 1 năm đến 5 năm	15.193.967.382	20.595.922.291
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>26.297.406.902</u></b>	<b><u>32.026.628.887</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 30. TÀI SẢN TIỀM TÀNG

Nhóm Công ty đã nhận được Bản án hình sự phúc thẩm số 304/2024/HS-PT ngày 3 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về bị cáo Trần Hoàn Tiên và đồng phạm ("Bản án phúc thẩm"). Các nội dung trọng yếu có ảnh hưởng trực tiếp tới Công ty trong Bản án phúc thẩm như sau:

- Hội đồng xét xử ("HĐXX") tuyên Công ty phải hoàn trả cho Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh số tiền thuế GTGT đã hoàn 365,5 tỷ VND, theo đó yêu cầu Cục thi hành dân sự Thành phố Hồ Chí Minh chuyển số tiền 365,5 tỷ VND mà Nhóm Công ty đã tạm nộp cho Cơ quan điều tra cho Cục thuế TP.HCM.
- HĐXX đã tuyên 18 bị cáo bị truy tố về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" phải bồi hoàn 340,2 tỷ VND cho Công ty.
- Các bị cáo bị truy tố về tội "vi phạm quy định về kế toán gây thiệt hại nghiêm trọng" buộc phải bồi thường cho Công ty với giá trị là 7,7 tỷ VND.
- Các bị cáo theo danh sách có liên quan đến vụ án phải liên đới bồi hoàn cho Nhóm Công ty số tiền 340,2 tỷ VND.

Ngày 4 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty gửi Đơn yêu cầu thi hành án và ngày 10 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty gửi Đơn sửa đổi, bổ sung Đơn yêu cầu thi hành án cho Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu thi hành án theo Bản án phúc thẩm đồng thời đề nghị áp dụng biện pháp đảm bảo thi hành án tạm dừng việc đăng ký, chuyển dịch thay đổi hiện trạng về tài sản đối với 12 tài sản là bất động sản của một bị cáo để đảm bảo phần nghĩa vụ thi hành án liên đới.

Ngày 20 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty đã nhận được Quyết định số 3188/QĐ-CTHADS ngày 13 tháng 6 năm 2024 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc thi hành án theo yêu cầu đối với các bị cáo có liên quan.

Theo đó, Nhóm Công ty có các tài sản tiềm tàng là các khoản bồi thường của các bị cáo có liên quan đến vụ án là 347,9 tỷ VND. Vào ngày 22 tháng 7 năm 2024, Nhóm Công ty đã nhận được số tiền 32 tỷ liên quan đến các khoản bồi thường này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Tài sản giữ hộ	<u>22.737.627.000</u>	<u>22.737.627.000</u>

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

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

**32.1 Các quyết định của cơ quan Thuế**

Trong kỳ, Nhóm Công ty nhận các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản tại các ngân hàng nơi Nhóm công ty mở tài khoản do nợ thuế, quyết định gần nhất là các Quyết định từ số 1126/QĐ-CT-CC đến số 1131/QĐ-CT-CC của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 12 tháng 6 năm 2024, về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của các ngân hàng với số tiền nợ là 91.207.660.218 đồng.

Ngày 22 tháng 4 năm 2024, Nhóm Công ty nhận được Quyết định số 731/QĐ-CT-CC của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc ngừng sử dụng hóa đơn đối với Công ty. Lý do bị cưỡng chế: Người nộp thuế có tiền thuế nợ quá 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp theo quy định, số tiền bị cưỡng chế: 91.771.254.291 VND. Quyết định có hiệu lực thi hành trong 1 năm kể từ ngày 22 tháng 4 năm 2024 đến ngày 21 tháng 4 năm 2025.

**32.2 Quyết định của các cơ quan liên quan**

Vào ngày 2 tháng 5 năm 2024, Nhóm Công ty đã nhận được Quyết định số 621/QĐ-ĐT của Chi cục Hải quan quản lý hàng đầu tư về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu của Công ty để thi hành nội dung Công văn số 3991/CTTPHCM-QLN ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh. Lý do bị cưỡng chế: Người nộp thuế có tiền thuế nợ quá 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp theo quy định, số tiền bị cưỡng chế: 91.771.254.291 VND. Quyết định có hiệu lực thi hành trong 1 năm kể từ ngày 2 tháng 5 năm 2024 đến ngày 1 tháng 5 năm 2025 hoặc sẽ chấm dứt hiệu lực khi tiền thuế nợ được nộp đủ vào ngân sách nhà nước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Ngày 2 tháng 7 năm 2024, Nhóm Công ty gửi Đơn yêu cầu áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời đến Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu tạm đình chỉ việc thi hành các quyết định hành chính của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh theo đơn khởi kiện đề ngày 27 tháng 5 năm 2024. (TM số 17)

Ngày 11 tháng 7 năm 2024, Nhóm Công ty nhận được Thông báo Tiền thuế nợ số 200369/TB-CTTPHCM-KĐT, theo đó, tổng số nợ thuế chưa nộp ngân sách nhà nước là 546.017.453.356 VND. Trong đó, số tiền thuế và các khoản thu khác tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2024 là: 365.547.441.471 VND; số tiền chậm nộp tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2024 là: 180.470.011.885 VND.

Ngày 16 tháng 7 năm 2024, Nhóm Công ty nhận được các Quyết định từ số 1277/QĐ-CT-CC đến số 1282/QĐ-CT-CC của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản tại các ngân hàng nơi Nhóm Công ty mở tài khoản cho tổng số tiền chậm nộp thuế là 91.193.260.218 VND.

Ngày 7 tháng 8 năm 2024, Nhóm Công ty nhận được Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh số 4136/2024/QĐXXST-HC ngày 24 tháng 7 năm 2024 với nội dung đưa ra xét xử sơ thẩm vụ án hành chính về "Khiếu kiện quyết định hành chính" giữa Nhóm Công ty và Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 12 tháng 8 năm 2024, Nhóm Công ty nhận được Thông báo Tiền thuế nợ số 231597/TB-CTTPHCM-KĐT, theo đó, tổng số nợ thuế chưa nộp ngân sách nhà nước là 549.417.044.562 VND. Trong đó, số tiền thuế và các khoản thu khác tính đến ngày 31 tháng 7 năm 2024 là 365.547.441.471 VND; số tiền chậm nộp tính đến ngày 31 tháng 7 năm 2024 là 183.869.603.091 VND.

Ngày 15 tháng 8 năm 2024, Nhóm Công ty nhận được các Quyết định từ số 1437/QĐ-CT-CC đến số 1441/QĐ-CT-CC của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản tại các ngân hàng nơi Nhóm Công ty mở tài khoản cho tổng số tiền chậm nộp thuế là 91.193.260.218 VND.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

*Handwritten signature*

Nguyễn Thị Hà  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Nguyễn Hải Long  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024



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

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

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

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

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

© 2024 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

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