CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Tầng 3 - 68 Nguyễn Huệ - Phường Bến Nghé - Quận 1 – TP. Hồ Chí Minh
Mã số Doanh nghiệp: 0 3 0 2 3 4 6 0 3 6
Website: thuduchouse.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2024

Cho kỳ kế toán năm, kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

TP.HCM, ngày 20 tháng 01 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0302346036, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025-01-22 13:41:57

MỤC LỤC

		Trang
1	Thông tin chung	1-2
2	Báo cáo Ban Tổng Giám đốc	3-4
3	Bảng Cân đối kế toán riêng	5-7
4	Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8-9
5	Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	10-11
6	Thuyết minh Báo cáo Tài chính riêng	12- 58

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, các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất của Công ty là lần thứ 29 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 12 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 TDH, theo Giấy phép Niêm yết số 83/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 23 tháng 11 năm 2006.

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

Trụ sở chính đăng ký của Công ty tọa lạc tại Tầng 3 - 68 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Địa chỉ giao dịch của Công ty tại Tầng 3 - 68 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Quang Nghĩa	- Chủ tịch
Bà Võ Thị Tường Vy	- Thành viên độc lập
Ông Dương Ngọc Hải	- Thành viên độc lập (miễn nhiệm 27 tháng 06 năm 2024)
Ông Hoàng Anh Phúc	- Thành viên (bầu bổ sung ngày 27 tháng 06 năm 2024)

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

THÔNG TIN CHUNG CÔNG TY

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Đàm Mạnh Cường	- Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2024)
Ông Nguyễn Hải Long	- Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 15 tháng 04 năm 2024, miễn nhiệm ngày 29 tháng 11 năm 2024)
Bà Văn Thị Huệ	- P.Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 04 tháng 06 năm 2024)
Bà Trần Thị Liên	- Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 29 tháng 11 năm 2024)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

- Người đại diện theo pháp luật của Công ty tại ngày lập báo cáo này là Bà Trần Thị Liên.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO 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, là Báo cáo Tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán năm 2024, kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo Tài chính riêng của năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính năm 2024 này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;

- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và

- Lập Báo cáo Tài chính riêng của năm trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo Tài chính riêng năm 2024 đính kèm từ trang 05 đến trang 58. Báo cáo Tài chính riêng năm 2024 này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Trần Thị Liên

Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 01 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
100	**A. Tài sản ngắn hạn**		**350.811.342.550**	**833.847.387.559**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**		**1.416.436.606**	**5.536.146.879**
111	1. Tiền	**4**	1.416.436.606	5.536.146.879
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**5**	**3.222.192.900**	**3.757.898.000**
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	28.695.743.239	31.035.202.639
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.2	(25.473.550.339)	(27.277.304.639)
130	**III. Các khoản phải thu**	**6**	**107.077.032.820**	**549.859.999.525**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	227.059.509.682	227.164.964.226
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	16.659.008.000	17.455.222.098
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6.3	41.487.080.916	394.420.980.428
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1. 6.2 & 6.3	(178.128.565.778)	(89.181.167.227)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**7**	**229.300.069.525**	**266.624.558.742**
141	1. Hàng tồn kho		395.300.836.008	432.625.325.225
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**9.795.610.699**	**8.068.784.413**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	46.170.515	24.214.820
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	9.749.440.184	8.044.569.593

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP THEO)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**369.636.666.814**	**513.335.781.316**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**133.956.826.362**	**353.011.319.033**
216	1. Phải thu dài hạn khác	6.4	361.334.790.666	362.116.283.337
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(227.377.964.304)	(9.104.964.304)
220	**II. Tài sản cố định**		**116.231.143**	**51.704.327**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	**88.091.151**	**14.184.331**
222	*- Nguyên giá*		*3.068.027.272*	*2.976.209.090*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(2.979.936.121)*	*(2.962.024.759)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	**28.139.992**	**37.519.996**
228	*- Nguyên giá*		*176.900.000*	*176.900.000*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(148.760.008)*	*(139.380.004)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	10	**116.659.971.468**	**85.596.356.309**
231	- Nguyên giá		157.091.724.200	120.865.988.437
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		*(40.431.752.732)*	*(35.269.632.128)*
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**11**	**115.977.819.093**	**71.478.409.405**
251	1. Đầu tư vào công ty con		102.820.158.681	55.320.158.681
253	2. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		41.979.856.600	41.979.856.600
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(28.822.196.188)	(25.821.605.876)
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**2.925.818.748**	**3.197.992.242**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	931.844.970	1.204.018.464
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.993.973.778	1.993.973.778
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**720.448.009.364**	**1.347.183.168.875**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP THEO)

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
300	**C . Nợ phải trả**		**631.730.715.254**	**974.478.226.259**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**595.329.881.681**	**940.507.243.134**
311	1. Phải trả cho người bán	13	144.989.974.927	145.041.292.090
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	254.559.836.147	229.900.295.774
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	3.513.533.472	3.606.343.491
314	4. Phải trả người lao động		763.430.650	299.107.922
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	13.159.414.631	12.948.587.731
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	157.220.649.192	525.383.241.423
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	18	9.200.000.000	9.200.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	19	13.915.964.703	14.128.374.703
330	**II. Nợ dài hạn**		**34.407.911.532**	**33.970.983.125**
337	1. Phải trả dài hạn khác	16	34.277.161.532	33.840.233.125
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn		130.750.000	130.750.000
400	**D . Vốn chủ sở hữu**		**88.717.294.110**	**372.704.942.616**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**20**	**88.717.294.110**	**372.704.942.616**
411	1. Vốn cổ phần		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		*1.126.527.670.000*	*1.126.527.670.000*
421	2. Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối		(1.037.810.375.890)	(753.822.727.384)
421a	*- (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối luỹ kế đến cuối kỳ trước*		*(753.822.727.384)*	*(689.979.110.792)*
421b	*- LNST chưa phân phối kỳ này*		*(283.987.648.506)*	*(63.843.616.592)*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**720.448.009.364**	**1.347.183.168.875**

Lê Bá Phát
Người lập biểu

Lê Ngọc Minh
Kế toán trưởng

Trần Thị Liên
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 01 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	*Chỉ tiêu*	*Thuyết minh*	*Quý 4 năm 2024*	*Quý 4 năm 2023*	*Kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023*
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	9.637.880.545	23.429.493.923	39.368.584.966	99.227.571.706
02	2.Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-		- -
10	3.Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	9.637.880.545	23.429.493.923	39.368.584.966	99.227.571.706
11	4.Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(4.023.189.450)	(23.204.886.364)	(27.449.388.107)	(90.341.218.761)
20	**5.Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**5.614.691.095**	**224.607.559**	**11.919.196.859**	**8.886.352.945**
21	6.Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	794.109.761	902.715.335	4.385.790.527	4.100.158.083
22	7.Chi phí tài chính	23	(1.430.047.962)	(307.612.300)	(2.852.195.412)	(31.757.965.382)
23	*- Trong đó : Chi phí lãi vay*		-	-		-
24	8.Chi phí bán hàng		-	-		(184.327.430)
25	9.Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(290.897.024.552)	(36.989.846.754)	(329.279.963.553)	(43.998.992.542)
30	**10.Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(285.918.271.658)**	**(36.170.136.160)**	**(315.827.171.579)**	**(62.954.774.326)**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (TIẾP THEO)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	*Chỉ tiêu*	*Thuyết minh*	*Quý 4 năm 2024*	*Quý 4 năm 2023*	*Kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Kỳ kế toán kế thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023*
31	11.Thu nhập khác	26	567.834	9.091.715	57.125.579	7.093.697.658
32	12.Chi phí khác	26	1.339.057.687	(103.643.287)	31.782.397.494	(7.982.539.924)
40	13.Lợi nhuận khác		1.339.625.521	(94.551.572)	31.839.523.073	(888.842.266)
50	**14.Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**(284.578.646.137)**	**(36.264.687.732)**	**(283.987.648.506)**	**(63.843.616.592)**
51	15.Chi phí thuế TNDN hiện hành	27		-		-
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			-		-
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**(284.578.646.137)**	**(36.264.687.732)**	**(283.987.648.506)**	**(63.843.616.592)**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
TDH
MSDN: 0302346036

Lê Bá Phát	**Lê Ngọc Minh**	**Trần Thị Liên**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 20 tháng 01 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	*Chỉ tiêu*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023*
I	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**			
01	1. Tổng lãi/lỗ kế toán trước thuế		**(283.987.648.506)**	**(63.843.616.592)**
	2. Điều chỉnh cho các khoản:			
02	- Khấu hao và hao mòn	8,9,10	5.189.411.970	4.688.501.672
03	- Trích lập dự phòng		310.072.593.963	60.599.326.051
05	- Lãi từ hoạt động đầu tư		(4.385.790.527)	(4.183.885.374)
08	**3. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**26.888.566.900**	**(2.739.674.243)**
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		318.539.074.242	(85.446.886.100)
10	- (Tăng)/Giảm hàng tồn kho		1.098.753.454	31.135.759.330
11	- Tăng/(Giảm) các khoản phải trả		(342.534.744.005)	(32.587.472.026)
12	- (Tăng)/Giảm chi phí trả trước		250.217.799	(1.228.233.284)
13	- (Tăng)/Giảm chứng khoán kinh doanh		684.100.000	321.940.000
14	- Tiền lãi vay đã trả			(687.616.438)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		34.338.201.062	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(212.410.000)	(541.073.000)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**39.051.759.452**	**(91.773.255.761)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (TIẾP THEO)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	*Chỉ tiêu*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023*
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**			
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ		(91.818.182)	
22	2. Tiền thu từ thanh lý. nhượng bán TSCĐ			272.727.273
25	3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(47.500.000.000)	-
26	4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			91.149.155.000
27	5. Lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.420.705.457	3.700.031.771
30	**Lưu chuyển tiền thuần/(sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư**		**(43.171.112.725)**	**95.121.914.044**
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**			
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(357.000)	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính**		**(357.000)**	-
50	**Lưu chuyển tiền thuần/(sử dụng vào) trong kỳ**		**(4.119.710.273)**	**3.348.658.283**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**5.536.146.879**	**2.187.488.596**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**		**1.416.436.606**	**5.536.146.879**

Lê Bá Phát	**Lê Ngọc Minh**	**Trần Thị Liên**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 20 tháng 01 năm 2025

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0302346036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT TPHCM") cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất của Công ty là lần thứ 29 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 12 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 sở hữu hoặc đi thuê. xây dựng công trình nhà ở, môi giới bất động sản và mua.

Trụ sở chính đăng ký của Công ty tọa lạc tại tầng 3- 68 Nguyễn Huệ. Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

Địa chỉ giao dịch của Công ty tại tầng 3- 68 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 24 người (31 tháng 12 năm 2023: 23 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1. Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11, Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán mười hai tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

2.2. Giả định hoạt động liên tục

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 1.037.810.375.890 VND và các khoản nợ phải trả ngắn hạn cũng đã vượt quá các tài sản ngắn hạn số tiền là 246.511.461.172 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. 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 Công ty.

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

* Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ngưng thực hiện các biện pháp cưỡng chế hoặc/và;

** 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 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 TP. Hồ Chí Minh (TM số 16).

*** 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 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.

Dựa trên các thông tin hiện có và không bị giới hạn trong các giả định nêu trên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng 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 riêng cuối niên độ này. Theo đó, báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán mười hai tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán mười hai tháng chưa bao gồm các điều chỉnh có thể cần được thực hiện đối với tài sản và nợ phải trả của Công ty trong trường hợp Công ty không có khả năng tiếp tục hoạt động liên tục.

2.3. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.4. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.5. Kỳ kế toán năm

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

2.6. Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2. Các khoản phải thu

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

3.2. Các khoản phải thu (tiếp theo)

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

3.3. Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

3.4. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.6. Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc: 25 - 50 năm

Phương tiện vận tải: 05 - 10 năm

Thiết bị dụng cụ quản lý: 03 - 05 năm

Phần mềm máy tính: 03 - 06 năm

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

3.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

- Nhà cửa và kiến trúc: 25 năm.

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

3.8. Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

3.9. Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê:

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê:

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

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

3.10. Chi phí đi vay

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

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

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

3.11. Chi phí trả trước

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

3.12. Các khoản đầu tư

➢ Đầu tư vào các công ty con

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

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

➢ Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

3.13. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14. Trợ cấp thôi việc phải trả

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

3.14. Trợ cấp thôi việc phải trả (tiếp theo)

Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

3.15. Các khoản dự phòng

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

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

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

3.16. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và

- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

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

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

3.16. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

3.17. Phân chia lợi nhuận

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

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

- Quỹ đầu tư phát triển

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

- Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.18. Ghi nhận doanh thu

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

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

- Doanh thu bán bất động sản

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

- Doanh thu bán hàng

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

- Doanh thu cho thuê

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

3.18. Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

➢ Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

➢ Tiền lãi

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

➢ Cổ tức

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

3.19. Thuế

➢ Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

➢ Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

3.20. Thuế (tiếp theo)

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

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

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

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

3.21. Các bên liên quan

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

4. TIỀN

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Tiền mặt	1.206.761.083	2.243.271.702
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	209.675.523	3.292.875.177
TỔNG CỘNG	**1.416.436.606**	**5.536.146.879**

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Cổ phiếu niêm yết	28.695.743.239	31.035.202.639
TỔNG CỘNG	**28.695.743.239**	**31.035.202.639**
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(25.473.550.339)	(27.277.304.639)
GIÁ TRỊ THUẦN	**3.222.192.900**	**3.757.898.000**

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

Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
Cổ phiếu niêm yết	*Số lượng*	*Giá trị (VND)*	*Số lượng*	*Giá trị (VND)*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng 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
TỔNG CỘNG		**28.695.743.239**		**31.035.202.639**
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(25.473.550.339)		(27.277.304.639)
GIÁ TRỊ THUẦN		**3.222.192.900**		**3.757.898.000**

5.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

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

Tên Công ty	*Số lượng cổ phiếu*	*Giá trị thị trường (VND)*	*Giá trị ghi sổ (VND)*	*Dự phòng giảm giá (VND)*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	2.160.000	864.000.000	21.850.551.499	(20.986.551.499)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	105.042	2.358.192.900	6.845.191.740	(4.486.998.840)
TỔNG CỘNG		**3.222.192.900**	**28.695.743.239**	**(25.473.550.339)**

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	19.070.119.116	19.070.119.116
Công ty Cổ phần Địa ốc Thắng Lợi	9.289.670.131	9.289.670.131
Cty CP QL & KD Chợ Nông Sản Thủ Đức	16.650.000.000	16.650.000.000
Ông Ngô Trung Hiếu (*)	66.379.408.333	66.379.408.333
Ông Phạm Thái Ninh (*)	54.310.425.000	54.310.425.000
Khác	61.359.887.102	61.465.341.646
TỔNG CỘNG	**227.059.509.682**	**227.164.964.226**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(167.203.308.855)	(81.813.475.522)
GIÁ TRỊ THUẦN	**59.856.200.827**	**145.351.488.704**

(*) Vào ngày 22 tháng 11 năm 2022, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty TNHH Bách Phú Thịnh ("Bách Phú Thịnh") số 02/2022/HĐCNCP và số 03/2022/HĐCNCP với các cá nhân vào ngày 29 tháng 12 năm 2022. Công ty đã ký 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 01 tháng 6 năm 2023. Vào ngày 5 tháng 6 năm 2023, 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 01 năm 2024, Công ty đã ký các Biên bản làm việc 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 01 năm 2025.

(*) Theo Biên bản số 01/2025/BB.CT và Quyết định số 01/2025/TGĐ ngày 06 tháng 01 năm 2025 v/v đánh giá tài sản để lập dự phòng tài chính, kế toán trích lập dự phòng 100% khoản nợ Ông Ngô Trung Hiếu và Ông Phạm Thái Ninh. Tổng số tiền trích lập dự phòng lũy kế tai thời điểm 31/12/2024: 120.689.833.333 đồng

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (TIẾP THEO)

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo)

VND

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Số đầu kỳ	(81.813.475.522)	(48.463.475.522)
Cộng: dự phòng trích lập trong kỳ	(60.344.916.667)	(35.100.000.000)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ		1.750.000.000
Số cuối kỳ	**(167.203.308.855)**	**(81.813.475.522)**

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Công ty Luật TNHH Bùi Gia và Cộng Sự	16.000.000.000	16.000.000.000
Khác	659.008.000	1.455.222.098
TỔNG CỘNG	**16.659.008.000**	**17.455.222.098**

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.3 Phải thu khác

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Ngắn hạn		
Phải thu đối với các khoản tạm nộp cho Bộ Công An - Cơ quan Cảnh sát điều tra (*)	-	365.547.441.471
Phải thu về		
Hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	9.984.423.430	6.260.741.705
Phải thu về cho mượn vốn	15.124.447.558	15.124.447.558
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	1.845.885.773	1.880.800.703
Phải thu về lãi tiền cho vay	990.472.421	990.472.421
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	352.776.417	356.477.138
Chi Cục thi hành án Dân sự Quận 1	1.992.922.041	-
Phải thu khác	11.196.153.276	4.260.599.432
Cộng	***41.487.080.916***	***394.420.980.428***
Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	360.801.215.666	361.578.528.337
Ký quỹ	533.575.000	537.755.000
Cộng	***361.334.790.666***	***362.116.283.337***
TỔNG CỘNG	**402.821.871.582**	**756.537.263.765**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(10.925.256.922)	(7.367.691.705)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(227.377.964.304)	(9.104.964.304)
GIÁ TRỊ THUẦN	**164.518.650.356**	**740.064.607.756**
Trong đó:		
Phải thu các bên có liên quan (TM số 28)	10.719.423.430	6.995.741.705
Phải thu các bên khác	392.102.448.152	749.541.522.060

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.3. Phải thu khác (tiếp theo)

(*) Ngày 5 tháng 3 năm 2021, 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 16) 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 Công ty. Công ty đã hoàn tất việc nộp số tiền này từ ngày 01 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 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 nhận được ủy nhiệm chi số: S2024/6666/240809_1055245_0111025 ngày 9 tháng 8 năm 2024 về việc Văn phòng cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh chuyển cho Cục thuế Tp. Hồ Chí Minh số tiền 365.547.441.471 VND

(**)Theo Biên bản số 01/2025/BB.CT và Quyết định số 01/2025/TGĐ ngày 06 tháng 01 năm 2025 v/v đánh giá tài sản để lập dự phòng tài chính, kế toán trích lập dự phòng 100% dự án Hưng Vượng Cần Đước và Hưng Vượng Bến Lức. Tổng số tiền trích lập dự phòng cho 2 dự án: 218.273.000.000 đồng

6.3 Phải thu khác (tiếp theo)

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

VND

Bên hợp tác kinh doanh	*Nội dung hợp tác*	*Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/ sản phẩm*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Ngắn hạn			**9.984.423.430**	**6.260.741.705**
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
Công ty TNHH Khai thác dịch vụ ThuDuc House	Hợp tác kinh doanh khai thác thuê MB	Theo thỏa thuận	3.523.681.725	-
Dài hạn			**360.801.215.666**	**361.578.528.337**
Công ty CP Hưng Vượng Cần Đước	Hợp tác đầu tư dự án Khu căn hộ Hưng Vượng Cần Đước tại xã Long Trạch, huyện Cần Đước, Tỉnh Long An	Theo thỏa thuận	127.273.000.000	127.273.000.000
Công ty CP Hưng Vượng 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 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 - tỉnh Long An	65%	126.143.024.175	126.143.024.175
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Cao ốc Văn phòng Xanh tại số 219 - 221. đường Xô Viết Nghệ Tĩnh. Quận Bình Thạnh	45%	11.678.595.091	12.455.907.762
Công ty Cổ Phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Khu nhà ở Bình An	13%	4.706.596.400	4.706.596.400
TỔNG CỘNG			**370.785.639.096**	**367.839.270.042**

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (TIẾP THEO)

6.3 Các khoản phải thu khác (tiếp theo)

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

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Số đầu kỳ	**(15.565.706.009)**	**(19.435.706.009)**
- Dự phòng dự án Hưng Vượng Cần Đước và Bến Lức	(218.273.000.000)	-
- Dự phòng khác	(4.464.515.217)	-
Cộng: dự phòng trích lập trong kỳ	**(222.737.515.217)**	**-**
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	4.070.000.000
Số cuối kỳ	**(238.303.221.226)**	**(15.565.706.009)**

7. HÀNG TỒN KHO

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

VND

		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản			
- Khu đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội	Tỉnh Long An	165.770.324.893	165.770.324.893
- Dự án Golden Hill. Phú Mỹ	Bà Rịa-Vũng Tàu	149.927.458.141	149.927.458.141
- Trung Tâm Thương Mại Phước Long	TP. Hồ Chí Minh	43.011.134.753	39.772.334.753
- Khu nhà ở 6.5 ha Phường Bình An	TP. Hồ Chí Minh	17.487.368.267	17.487.368.267
- Chung cư TDH Trường Thọ	TP. Hồ Chí Minh	4.506.684.932	29.713.783.905
- Chung cư TDH Phước Bình	TP. Hồ Chí Minh		10.336.774.397
- Khác		8.403.772.191	8.660.414.584
	Cộng	***389.106.743.177***	***421.668.458.940***
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây lắp		6.194.092.831	10.956.866.285
TỔNG CỘNG		**395.300.836.008**	**432.625.325.225**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
GIÁ TRỊ THUẦN		**229.300.069.525**	**266.624.558.742**

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	2.976.209.090	-	-	2.976.209.090
Mua mới trong kỳ	-	91.818.182		91.818.182
Thanh lý	-	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	2.976.209.090	91.818.182	-	3.068.027.272
Giá trị khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(2.962.024.759)	-	-	(2.962.024.759)
Hao mòn trong kỳ	(14.184.331)	(3.727.031)	-	(17.911.362)
Thanh lý	-	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(2.976.209.090)	(3.727.031)	-	(2.979.936.121)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	14.184.331	-	-	14.184.331
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	88.091.151	-	88.091.151

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Phần mềm máy tính	*Quyền sử dụng đất*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	176.900.000	-	176.900.000
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	176.900.000	-	176.900.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(139.380.004)	-	(139.380.004)
Trích khấu hao trong kỳ	(18.760.008)	-	(18.760.008)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(148.760.008)	-	(148.760.008)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	37.519.996	-	37.519.996
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	28.139.992	-	28.139.992

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Quyền sử dụng đất*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	82.911.442.982	37.954.545.455	120.865.988.437
Kết chuyển từ hàng tồn kho	33.179.375.731	3.046.360.032	36.225.735.763
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	116.090.818.713	41.000.905.487	157.091.724.200
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(27.289.601.982)	(7.980.030.146)	(35.269.632.128)
Hao mòn trong kỳ	(3.994.150.440)	(1.167.970.164)	(5.162.120.604)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(31.283.752.422)	(9.148.000.310)	(40.431.752.732)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	55.621.841.000	29.974.515.309	85.596.356.309
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	84.807.066.291	31.852.905.177	116.659.971.468

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

VND

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Đầu tư vào công ty con *(Thuyết minh số 11.1)*	102.820.158.681	55.320.158.681
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác *(Thuyết minh số 11.2)*	41.979.856.600	41.979.856.600
TỔNG CỘNG	**144.800.015.281**	**97.300.015.281**
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn *(Thuyết minh số 11.3)*	(28.822.196.188)	(25.821.605.876)
GIÁ TRỊ THUẦN	**115.977.819.093**	**71.478.409.405**

11.1 Đầu tư vào công ty con

	Tên công ty con	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
		Tỷ lệ biểu quyết	*Vốn đầu tư*	*Tỷ lệ biểu quyết*	*Vốn đầu tư*
		%	*VND*	*%*	*VND*
(a)	Công ty TNHH Phát triển TM DV Thủ Đức (Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình cũ)	99,6	24.889.158.681	99,6	24.889.158.681
(b)	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Lộc Phúc An (tên cũ là Công ty Cổ phần ThuDucHouse Wood Trading)	100	10.431.000.000	100	10.431.000.000
(c)	Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House	100	67.500.000.000	100	20.000.000.000
	TỔNG CỘNG		**102.820.158.681**		**55.320.158.681**
	Dự phòng cho khoản đầu tư vào công ty con		(10.954.020.532)		(8.190.930.220)
	GIÁ TRỊ THUẦN		**91.866.138.149**		**47.129.228.461**

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

11.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

(a) Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức tên cũ là Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình ("DAB") hiện là công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên trở lên được thành lập theo GCNĐKKD số 0304029762 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 9 năm 2005 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó, DAB có trụ sở chính tại Số 4, Đường số 4, Khu phố 5, Phường Tam Bình. Quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của DAB là sản xuất, mua bán nước đá tinh khiết.

(b) Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Lộc Phúc An ("LPA") - tên cũ là Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Lộc Phúc An ("LPA") hiện là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo GCNĐKKD số 0312561784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 10 năm 2013 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó, LPA có trụ sở chính tại Số 82- 84 Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính sửa đổi của LPA là bán buôn vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

(c) Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House ("TDHS") hiện là Công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0317286647 cấp ngày 12 tháng 05 năm 2022. TDHS có trụ sở chính tại Tầng 8 Tòa nhà Cantavil Premier, số 1 Song Hành-Xa lộ Hà Nội, Phường An Phú, Tp Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính là kinh doanh bất động sản, kinh doanh khai thác và quản lý chợ.

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

11.2 Đầu tư tài chính dài hạn khác

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	32.279.856.600	32.279.856.600
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	4.500.000.000	4.500.000.000
Công ty CP BĐS Phát triển Nhà TP.HCM	3.200.000.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương	2.000.000.000	2.000.000.000
TỔNG CỘNG	**41.979.856.600**	**41.979.856.600**
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(17.868.175.656)	(17.630.675.656)
GIÁ TRỊ THUẦN	**24.111.680.944**	**24.349.180.944**

11.3 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

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

	Tỷ lệ sở hữu	*Dự phòng giảm giá*
	(%)	*VND*
Công ty TNHH Phát triển thương mại DV Thủ Đức	99,60	*(10.137.035.500)*
Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House	100	(816.985.032)
Công ty CP BĐS Phát triển Nhà TP.HCM	0,80	*(3.200.000.000)*
Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương	21,17	*(2.000.000.000)*
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	9,50	(12.668.175.656)
TỔNG CỘNG		***(28.822.196.188)***

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

NGẮN HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Chi phí bảo hiểm	39.900.000	-
Chi phí xây dựng và cải tạo văn phòng		19.222.680
Khác	6.270.515	4.992.140
TỔNG CỘNG	**46.170.515**	**24.214.820**

DÀI HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Chi phí xây dựng và cải tạo văn phòng	926.121.749	1.204.018.464
Khác	5.723.221	-
TỔNG CỘNG	**931.844.970**	**1.204.018.464**

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Bên liên quan (TM số 28)	2.882.403.360	775.500.000
Công ty CP Kỹ nghệ Toàn Cầu (TM số 31)	3.618.175.974	3.057.613.499
Phải trả người bán ngắn hạn khác	629.819.343	3.348.602.341
TỔNG CỘNG	**144.989.974.927**	**145.041.292.090**

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án, vốn	199.397.377.796	199.397.377.796
Nhận tạm ứng xây lắp các công trình	13.665.244.922	18.966.105.721
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà	3.627.690.678	3.580.154.371
Các khách hàng khác	37.869.522.751	7.956.657.886
TỔNG CỘNG	**254.559.836.147**	**229.900.295.774**

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 12 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
Khác	570.826.900	360.000.000
TỔNG CỘNG	**13.159.414.631**	**12.948.587.731**

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

VND

Ngắn hạn	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Tiền thuế GTGT phải nộp theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (*)		365.547.441.471
Tiền lãi chậm nộp (**)	91.018.476.321	92.437.095.891
Mượn vốn	19.480.000.000	20.180.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.834.000.000	14.030.000.000
Ông Lê Chí Hiếu	8.000.000.000	8.000.000.000
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	8.000.000.000	8.000.000.000
Phải trả cho các trái chủ	6.393.100.000	6.394.800.000
Phải trả lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.682.875.877	2.682.875.877
Phải trả lãi vay	1.969.594.518	1.969.594.518
Khác	6.842.602.476	6.141.433.666
	157.220.649.192	**525.383.241.423**
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà 6.5 ha Bình An.Q2	19.519.525.782	19.519.525.782
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu nhà ở 3.3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.039.260.343
Nhận ký quỹ. ký cược dài hạn	3.050.738.000	3.050.738.000
Nhận đặt cọc dịch vụ tiếp thị. phân phối độc quyền và phát triển dự án chung cư TDH Bình Chiểu	2.655.000.000	2.655.000.000
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	75.075.000	75.075.000
Khác	937.562.407	500.634.000
	34.277.161.532	**33.840.233.125**
TỔNG CỘNG	**191.497.810.724**	**559.223.474.548**

16. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo) Trong đó:	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (TM28)	14.202.300.213	15.727.085.754
Phải trả dài hạn các bên liên quan (TM28)	3.050.000.000	3.050.000.000
Phải trả các bên khác	174.217.510.511	540.446.388.794

(*) 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 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 cấn 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 Công ty phải nộp cho Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh theo bản án hình sự phúc thẩm. (TM số 6.3)

- Công ty nhận được ủy nhiệm chi số: S2024/6666/240809_1055245_0111025 ngày 9 tháng 8 năm 2024 về việc Văn phòng cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh chuyển cho Cục thuế Tp. Hồ Chí Minh số tiền 365.547.441.471 VND.

(**) Đây là số lãi chậm nộp được 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 Công ty (trừ đi các khoản Công ty đã nộp, đã cấn trừ). (TM số 6.3)

- Hàng tháng, 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 biên 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. 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 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, Công ty còn nợ số thuế 91.736.651.091 VND.

16. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- Ngày 11 tháng 7 năm 2024, Công ty nhận được Thông báo Tiền thuế nợ số 200369/TB-CTTPHCM- KĐT, 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, 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 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

+ 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 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;

- Ngày 2 tháng 7 năm 2024, 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 Tp. Hồ Chí Minh theo đơn khởi kiện đề ngày 27 tháng 5 năm 2024. (TM số 17)

- Ngày 11 tháng 7 năm 2024, Công ty nhận được Thông báo Tiền thuế nợ số 200369/TB-CTTPHCM- KĐT, 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, 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 Công ty mở tài khoản cho tổng số tiền chậm nộp thuế là 91.193.260.218 VND.

- Ngày 7 tháng 8 năm 2024, Công ty nhận được Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm của Tòa án Nhân dân TP. 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 Công ty và Cục thuế Tp. Hồ Chí Minh.

16. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- Ngày 12 tháng 8 năm 2024, Công ty nhận được Thông báo Tiền thuế nợ số 231597/TB-CTTPHCM- KĐT, 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, 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 Công ty mở tài khoản cho tổng số tiền chậm nộp thuế là 91.193.260.218 VND.

- Ngày 11 tháng 09 năm 2024, Công ty nhận được Thông báo Tiền thuế nợ số 259955/TB-CTTPHCM-KĐT, tổng số nợ thuế chưa nộp ngân sách nhà nước là 552.787.835.767 VND. Trong đó, số tiền thuế và các khoản thu khác tính đến ngày 31 tháng 08 năm 2024 là 365.547.441.471 VND; số tiền chậm nộp tính đến ngày 31 tháng 7 năm 2024 là 187.240.394.296 VND.

- Ngày 16 tháng 9 năm 2024, Công ty nhận được các Quyết định từ số 1618/QĐ-CT-CC đến số 1621/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 Công ty mở tài khoản cho tổng số tiền chậm nộp thuế là 91.164.460.218 VND.

- Ngày 10 tháng 10 năm 2024, Công ty nhận được Thông báo Tiền thuế nợ số 282144/TB-CTTPHCM-KĐT, tổng số nợ thuế chưa nộp ngân sách nhà nước là 184.718.116.951 VND. Trong đó, số tiền thuế và các khoản thu khác tính đến ngày 30 tháng 9 năm 2024 là 0 VND; số tiền chậm nộp tính đến ngày 30 tháng 9 năm 2024 là 184.718.116.951 VND.

- Ngày 17 tháng 10 năm 2024, Công ty nhận được các Quyết định từ số 1829/QĐ-CT-CC đến số 1832/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 Công ty mở tài khoản cho tổng số tiền chậm nộp thuế là 91.150.060.218 VND.

- Ngày 13 tháng 11 năm 2024, Công ty nhận được Thông báo Tiền thuế nợ số 319631/TB-CTTPHCM-KĐT, tổng số nợ thuế chưa nộp ngân sách nhà nước là 91.122.660.218 VND. Trong đó, số tiền thuế và các khoản thu khác tính đến ngày 31 tháng 10 năm 2024 là 0 VND; số tiền chậm nộp tính đến ngày 31 tháng 10 năm 2024 là 91.122.660.218 VND.

- Ngày 20 tháng 11 năm 2024, Công ty nhận được các Quyết định từ số 2026/QĐ-CT-CC đến số 2029/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 Công ty mở tài khoản cho tổng số tiền chậm nộp thuế là 91.122.660.218 VND.

16. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- Ngày 13 tháng 12 năm 2024, Công ty nhận được Thông báo Tiền thuế nợ số 337719/TB-CTTPHCM-KĐT, tổng số nợ thuế chưa nộp ngân sách nhà nước là 91.122.660.218 VND. Trong đó, số tiền thuế và các khoản thu khác tính đến ngày 30 tháng 11 năm 2024 là 0 VND; số tiền chậm nộp tính đến ngày 30 tháng 11 năm 2024 là 91.122.660.218 VND.

- Ngày 27 tháng 12 năm 2024, Công ty nhận được các Quyết định từ số 2244/QĐ-CT-CC đến số 2247/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 Công ty mở tài khoản cho tổng số tiền chậm nộp thuế là 91.018.476.321 VND.

- 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 lập báo cáo này

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

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	*Số tăng trong kỳ*	*Số giảm trong kỳ*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	8.044.569.593	2.459.896.832	(755.026.241)	9.749.440.184
TỔNG CỘNG	**8.044.569.593**	**2.459.896.832**	**(755.026.241)**	**9.749.440.184**
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.993.973.778			1.993.973.778
Thuế thu nhập cá nhân	33.591.136	1.314.885.815	(1.153.927.035)	194.549.916
Thuế giá trị gia tăng		755.019.818	(755.019.818)	-
Các thuế khác	1.578.778.577	3.802.226.315	(4.055.995.114)	1.325.009.778
TỔNG CỘNG	**3.606.343.491**	**5.872.131.948**	**(5.964.941.967)**	**3.513.533.472**

18. VAY

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn				
Vay cá nhân	-	-	-	-
Vay bên liên quan (Thuyết minh 18*)	9.200.000.000	-	-	9.200.000.000
TỔNG CỘNG	**9.200.000.000**	**-**	**-**	**9.200.000.000**

18 VAY (TIẾP THEO)

18* Khoản vay bên liên quan

Bên cho vay	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Kỳ hạn (tháng)*	*Ngày đáo hạn*	Lãi suất %/năm
Công ty Cổ phần Lộc Phúc An	9.200.000.000	12	không thời hạn	-
TỔNG CỘNG	**9.200.000.000**			

19 QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Số đầu kỳ	14.128.374.703	14.669.447.703
Tăng trong kỳ	-	71.195.000
Giảm trong kỳ	(212.410.000)	(612.268.000)
Số cuối kỳ	**13.915.964.703**	**14.128.374.703**

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	*Vốn chủ sở hữu*	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận chưa phân phối (lỗ lũy kế)*	*Cộng Vốn chủ sở hữu*
Năm trước					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.126.527.670.000	-	-	(689.979.110.792)	436.548.559.208
Lãi/Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(63.843.616.592)	(63.843.616.592)
Sử dụng thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển để bù đắp lỗ lũy kế	-	-	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	**1.126.527.670.000**	**-**	**-**	**(753.822.727.384)**	**372.704.942.616**
Năm nay					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	1.126.527.670.000	-	-	(753.822.727.384)	372.704.942.616
Lợi nhuận trong kỳ	-	-		(283.987.648.506)	(283.987.648.506)
			-		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	**1.126.527.670.000**	**-**	**-**	**(1.037.810.375.890)**	**88.717.294.110**

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

20.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu năm	1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
Vốn góp cuối kỳ	1.126.527.670.000	1.126.527.670.000

20.3 Cổ phiếu

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	112.652.767	112.652.767
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	112.652.767	112.652.767

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Doanh thu bán hàng bất động sản		2.483.278.343
Doanh thu cung cấp dịch vụ	23.961.826.184	81.810.320.793
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	15.406.758.782	14.933.972.570
Các khoản giảm trừ doanh thu		-
TỔNG CỘNG	**39.368.584.966**	**99.227.571.706**

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư, lợi nhuận hợp tác kinh doanh	3.114.002.123	3.356.575.689
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.270.169.255	741.686.409
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.619.149	1.895.985
TỔNG CỘNG	**4.385.790.527**	**4.100.158.083**

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Giá vốn của bất động sản	-	6.285.159.637
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	22.277.269.174	77.265.030.654
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	5.172.118.933	6.791.028.470
TỔNG CỘNG	**27.449.388.107**	**90.341.218.761**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Lỗ do chuyển nhượng cổ phần	-	48.464.541.885
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	2.852.195.412	(16.706.577.633)
Chi phí tài chính khác	-	1.130
TỔNG CỘNG	**2.852.195.412**	**31.757.965.382**

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Chi phí lương	9.054.659.984	8.144.468.168
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.586.669.932	5.287.424.160
Chi phí khấu hao, dự phòng	307.247.689.917	28.950.307.689
Chi phí khác	5.390.943.720	1.616.792.525
TỔNG CỘNG	**329.279.963.553**	**43.998.992.542**

25. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Chi phí mua hàng và dịch vụ mua ngoài	26.962.704.371	91.465.076.494
Chi phí nhân công	9.054.659.984	8.144.468.168
Chi phí khấu hao và hao mòn (TM 8-10)	5.198.791.974	4.688.501.672
Trích lập dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	304.262.035.887	28.606.670.209
Chi phí khác	8.525.204.426	1.619.822.190
TỔNG CỘNG	**354.003.396.642**	**134.524.538.733**

26. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

THU NHẬP KHÁC

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	21.954.545	83.727.291
Phạt vi phạm hợp đồng	567.834	6.466.786.204
Thu nhập khác	34.603.200	543.184.163
TỔNG CỘNG	**57.125.579**	**7.093.697.658**

CHI PHÍ KHÁC

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Chi phí phạt hợp đồng, truy thu thuế	664.925.994	570.981.777
Bồi thường theo bản án xử lý tòa án (*)	(34.338.201.062)	-
Chi phí khác	1.890.877.574	7.411.558.147
TỔNG CỘNG	**(31.782.397.494)**	**7.982.539.924**

(*) Công ty nhận được ủy nhiệm chi số S2024/6468/240722_1055245_0111003 của Văn phòng cục thi hành án dân sự về việc Quan Minh Tuấn bồi thường số tiền 2.433.761.250 đồng theo 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.

Công ty nhận được ủy nhiệm chi số S2024/6469/240722_1055245_0111004 của Văn phòng cục thi hành án dân sự về việc Nguyễn Vũ Bảo Hoàng bồi thường số tiền 29.911.517.771 đồng, theo 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.

Công ty nhận được ủy nhiệm chi số S2025/0391/241126_1055245_0111006 của Văn phòng cục thi hành án dân sự chuyển tiền cho Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, về việc bồi thường "tranh chấp hợp đồng thi công với Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Toàn Cầu", số tiền 1.992.922.041 đồng, theo Quyết định số 22/QĐ-CCTHADS-15/11/2024.

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**(283.987.648.506)**	**(63.843.616.592)**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	(56.797.529.701)	(12.768.723.318)
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) thuế do:		
- Loại trừ chi phí không được trừ	61.615.272.834	2.999.473.330
- Loại trừ các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia	(1.270.169.255)	148.337.282
- Loại trừ các khoản giảm lợi nhuận (hoàn nhập dự phòng)	-	-
- Lỗ thuế năm trước mang sang/ trích thừa năm trước	(3.547.573.878)	
- Lỗ thuế chuyển sang năm sau	-	(15.916.533.930)
Thuế TNDN ước tính		-

28 THÔNG TIN VỀ 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 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 Tập đoàn. 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 Công ty và các bên liên quan có giao dịch với Công ty trong kỳ và có số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức *(trước đây là Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình)*	Công ty con
Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ Thu Duc House	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An	Công ty con
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư
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 Uỷ ban Kiểm toán
Ông Nguyễn Hải Long	Tổng giám đốc (bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2024, miễn nhiệm ngày 29 tháng 11 năm 2024)
Ông Dương Ngọc Hải	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2024)
Ông Nguyễn Quang Nghĩa	Chủ tịch HĐQT
Bà Trần Thị Liên	Tổng giám đốc (bổ nhiệm ngày 29 tháng 11 năm 2024)

28 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Chuyển nhượng vốn	-	300.000.000
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Mượn vốn	36.600.000.000	11.500.000.000
	Phân chia doanh thu hợp tác	8.345.631.518	6.097.322.369
	Doanh thu cho thuê	6.101.127.264	4.275.645.452
	Thi công xây dựng	6.593.856.839	3.891.979.000
	Chia lợi nhuận	1.238.656.655	600.744.409
	Doanh thu tư vấn	272.681.094	601.363.638
	Thu hộ	33.000.000	14.240.000
	Chi hộ	-	638.442.538
	Hoàn trả cọc	-	
	Phí dịch vụ	1.314.100.000	
	Thu nhập lãi phạt vi	-	
	Trả tiền mượn vốn	35.500.000.000	
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức			
	Mượn vốn	400.000.000	2.398.747.500
	Doanh thu cho thuê	691.363.632	226.818.180
	Thu hộ	10.307.354	15.769.259
	Chi hộ	10.416.281	14.677.484
	Trả lãi vay	-	687.618.438
	Phí dịch vụ	-	151.464.647
	Nhận đặt cọc	4.000.000	50.000.000
	Trả tiền mượn vốn	2.200.000.000	-

28 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

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

Phải thu ngắn hạn khác

Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Góp vốn đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương	6.460.741.705	6.260.741.705
Bà Văn Thị Huệ	Tạm ứng	735.000.000	735.000.000
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Hợp tác kinh doanh	3.523.681.725	-
TỔNG CỘNG		**10.719.423.430**	**6.995.741.705**

Người mua trả tiền trước

Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Ứng trước tiền thuê	39.043.740.921	7.224.156.369
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Ứng trước tiền thuê	27.454.553	38.318.186
TỔNG CỘNG		**39.071.195.474**	**7.262.474.555**

Các khoản phải trả với các bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Phí dịch vụ	1.277.100.000	775.500.000
	Xây dựng	1.241.991.360	-
		2.519.091.360	**775.500.000**

28 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Mượn tiền	8.500.000.000	7.400.000.000
	Hợp tác kinh doanh		828.894.468
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Tạm mượn vốn	3.800.000.000	5.600.000.000
	Nhận đặt cọc	14.000.000	10.000.000
	Thu hộ	1.500.213	1.391.286
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An	Lãi vay	1.886.800.000	1.886.800.000
TỔNG CỘNG		**14.202.300.213**	**15.727.085.754**
Vay ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An	Vay	9.200.000.000	9.200.000.000
Phải trả dài hạn khác			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Nhận đặt cọc	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Nhận Đặt cọc	50.000.000	50.000.000
TỔNG CỘNG		**3.050.000.000**	**3.050.000.000**

29. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Tài sản giữ hộ	22.737.627.000	22.737.627.000

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.

30. TÀI SẢN TIỀM TÀNG

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 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 lại nghiệm 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 Công ty số tiền 340,2 tỷ VND.

Ngày 4 tháng 6 năm 2024, Công ty gửi Đơn yêu cầu thi hành án và ngày 10 tháng 6 năm 2024. 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.

30. TÀI SẢN TIỀM TÀNG (TIẾP THEO)

Ngày 20 tháng 6 năm 2024, 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, 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, Công ty đã nhận được số tiền 32 tỷ liên quan đến các khoản bồi thường này.

31. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

31.1 Các quyết định của cơ quan Thuế

Trong kỳ, Công ty nhận các quyết định của Cục thế 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 công ty mở tài khoản do nợ thuế, quyết định gần nhất là các Quyết định từ số 2244/QĐ-CT-CC đến số 2247/QĐ-CT-CC của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 27 tháng 12 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 91.018.476.321 đồng.

31.2 Các quyết định của tòa án và cơ quan thi hành án

- Ngày 20 tháng 09 năm 2024, Công ty nhận được bản án thương mại sơ thẩm số 151/2024/KDTM-ST ngày 09 tháng 07 năm 2024 về việc công ty có tranh chấp hợp đồng thi công với Công ty CP Kỹ nghệ Toàn Cầu. Các kết quả sơ lược của bản án sơ thẩm như sau:

+ Buộc Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức phải có nghĩa vụ thanh toán cho công ty CP Kỹ Nghệ Toàn Cầu tổng công nợ gốc và lãi số tiền là 3.618.175.974 (Ba tỷ sáu trăm mười tám triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn chín trăm bảy mươi bốn đồng) trong đó gốc: 3.057.613.499 đồng, lãi: 560.562.475 đồng.

+ Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức phải chịu án phí sơ thẩm số tiền là 104.363.519 đồng (Một trăm lẻ bốn triệu ba trăm sáu mươi ba nghìn năm trăm mười chín đồng).

- Ngày 15 tháng 11 năm 2024, công ty nhận được thông báo số 5378/TB-CCTHADS và Quyết định số 22/QĐ-CCTHADS của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 1 về việc cưỡng chế thu tiền thi hành án số tiền 1.992.922.041 đồng chấp hành bản án thương mại sơ thẩm số 151/2024/KDTM-ST ngày 09 tháng 07 năm 2024

31. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ (Tiếp theo)

- Ngày 18 tháng 11 năm 2024, Công ty nhận được thông báo số 25246/CTHADS-NV2 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc chuyển số tiền 1.992.922.041 đồng cho Chi Cục Thi hành án Dân sự Quận 1 theo quyết định số 22/QĐ-CCTHADS ngày 15 tháng 11 năm 2024 trước đó; Cục thi hành án đang tạm giữ số tiền 2.677.300.000 đồng của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức do Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh và Ông Lê Đình Túc thi hành án theo Bản án số 304/2024/HS-PT ngày 3 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sau khi trừ khoản án phí 684.377.959đ của vụ án "linh kiện điện tử" theo Bản án số 304/2024/HS-PT, Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh đã chuyển số tiền 1.992.922.041 đồng cho Chi Cục Thi hành án Dân sự Quận 1.

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

Lê Bá Phát	**Lê Ngọc Minh**	**Trần Thị Liên**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 20 tháng 01 năm 2025

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
Thu Duc Housing Development Corporation

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
INCOME STATEMENT
for the fourth quarter period ended 31 December 2024

Giải trình nguyên nhân biến động lợi nhuận sau thuế TNDN quý 4 năm 2024
Explanation for the year-on-year change in net profit of the fourth quarter 2024

Chỉ tiêu/ Items	Quý 4/ Quarter	
	Năm nay/ Current year	Năm trước/ Previous year
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN Net profit (loss) after tax	(284.578.646.137)	(36.264.687.732)

Lỗ sau thuế quý 4 năm 2024 là 284,6 tỷ đồng, nguyên nhân chủ yếu là do doanh thu kinh doanh địa ốc bị sụt giảm, thị trường bất động sản đang gặp nhiều thách thức, khó khăn. Cùng với việc lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản đầu tư đã phát sinh từ thời kỳ trước làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty.

Net loss after tax in the third quarter of 2024 was 284.6 billion, mainly due to the decline in real estate business revenue, the real estate market facing many challenges and difficulties. Additionally, the provision for doubtful debts from previous investments has affected the Company's business results.

Trần Thị Liên
Tổng Giám đốc
General Director