

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 2023



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 2023



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 – 53

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 25 vào ngày 14 tháng 3 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

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

Trụ sở chính đăng ký của Công ty tọa lạc tại Số 82 – 84 Đường Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP 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 Thành viên	bổ nhiệm ngày 19 tháng 8 năm 2023 bổ nhiệm ngày 18 tháng 8 năm 2023
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 18 tháng 8 năm 2023
Bà Võ Thị Tường Vy	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 18 tháng 8 năm 2023
Ông Dương Ngọc Hải	Thành viên độc lập	
Ông Đàm Mạnh Cường	Thành viên	miễn nhiệm ngày 18 tháng 8 năm 2023

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Dương Ngọc Hải	Chủ tịch	
Bà Võ Thị Tường Vy	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 8 năm 2023
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Thành viên	miễn nhiệm ngày 18 tháng 8 năm 2023

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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
--------------------	---------------

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đàm Mạnh Cường.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất 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 2023.

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 2023, 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:



Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Số tham chiếu: 61121099/66925687-HN

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 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 53, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, 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 Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, 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.



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		892.952.137.294	903.161.572.848
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	4.886.013.578	2.807.713.508
111	1. Tiền		4.886.013.578	2.807.713.508
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		4.040.466.600	4.045.234.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	32.083.298.362	32.115.881.451
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.2	(28.042.831.762)	(28.070.647.451)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		602.491.716.114	594.349.757.878
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	229.634.022.831	226.338.892.922
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	16.703.493.000	18.771.746.403
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7.3	420.778.754.977	414.063.673.247
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 7.3	(64.624.554.694)	(64.824.554.694)
140	IV. Hàng tồn kho	8	273.819.717.861	298.039.186.703
141	1. Hàng tồn kho		439.820.484.344	463.809.511.596
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(166.000.766.483)	(165.770.324.893)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.714.223.141	3.919.680.759
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	394.489.193	185.723.581
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	16	6.220.603.683	3.184.431.309
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	1.099.130.265	549.525.869

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		487.394.571.230	515.271.598.751
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	7.3	266.449.284.033	268.455.405.591
216	1. Phải thu dài hạn khác		275.554.248.337	277.630.369.895
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(9.104.964.304)	(9.174.964.304)
220	II. Tài sản cố định		504.411.307	943.648.589
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	462.201.305	875.081.919
222	Nguyên giá		7.858.280.429	8.481.407.702
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(7.396.079.124)	(7.606.325.783)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	42.210.002	68.566.670
228	Nguyên giá		176.900.000	1.303.143.035
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(134.689.998)	(1.234.576.365)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	88.897.266.835	91.243.376.557
231	1. Nguyên giá		122.169.613.659	122.169.613.659
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(33.272.346.824)	(30.926.237.102)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	12	122.311.721.553	146.426.928.350
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		-	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		183.093.553.485	181.593.553.485
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(60.781.831.932)	(35.166.625.135)
260	V. Tài sản dài hạn khác		9.231.887.502	8.202.239.664
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	7.237.913.724	6.208.265.886
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	1.993.973.778	1.993.973.778
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.380.346.708.524	1.418.433.171.599

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		962.266.668.590	979.756.498.983
310	I. Nợ ngắn hạn		928.728.568.926	944.827.303.850
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	144.431.315.761	142.417.956.111
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	230.873.902.549	260.484.948.368
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	3.011.269.038	2.793.310.740
314	4. Phải trả người lao động		166.115.780	545.534.175
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	12.885.386.889	14.976.812.847
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.115.277.055	1.272.124.249
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	520.731.140.778	507.596.708.348
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	14.514.161.076	14.739.909.012
330	II. Nợ dài hạn		33.538.099.664	34.929.195.133
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	33.381.849.663	32.962.665.341
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn		156.250.001	1.966.529.792
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		418.080.039.934	438.676.672.616
410	I. Vốn chủ sở hữu	20.1	418.080.039.934	438.676.672.616
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		(708.516.978.811)	(688.235.315.340)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước		(688.475.613.104)	(693.170.002.367)
421b	- (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		(20.041.365.707)	4.934.687.027
429	3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		69.348.745	384.317.956
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.380.346.798.524	1.418.433.171.599

Mieu

Nguyễn Thị Minh Triều
Người lập

Ha

Nguyễn Thị Hà
Kế toán trưởng



Đàm Minh Cường
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

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 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	68.684.498.853	39.851.718.580
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(58.106.080.681)	(29.684.789.110)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10.578.418.172	10.166.929.470
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	1.847.044.418	(4.590.547.639)
22	7. Chi phí tài chính	23	(25.609.945.327)	35.912.310.250
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	24	(665.043.526)	(1.276.342.613)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(8.475.820.330)	(798.187.703)
30	11. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(22.325.346.593)	39.414.161.765
31	12. Thu nhập khác	25	4.475.337.121	2.883.640.753
32	13. Chi phí khác	25	(2.218.774.488)	(1.472.171.223)
40	14. Lợi nhuận khác	25	2.256.562.633	1.411.469.530
50	15. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(20.068.783.960)	40.825.631.295
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(287.550.958)	(151.328.503)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.3	-	1.070.371.968
60	18. (Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		(20.356.334.918)	41.744.674.760
61	19. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		(20.041.365.707)	42.566.512.491
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(314.969.211)	(821.837.731)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	20.4	(178)	378
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	20.4	(178)	378

Mieu

Ha



Nguyễn Thị Minh Triều
Người lập

Nguyễn Thị Hà
Kế toán trưởng

Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(20.068.783.960)	40.825.631.295
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	9, 10, 11	2.596.347.022	2.585.368.681
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		23.737.552.907	(63.340.061.291)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(36.016.471.311)	(3.034.908.514)
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(29.751.355.342)	(22.963.969.829)
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(7.828.340.251)	34.646.901.372
10	Giảm hàng tồn kho		23.989.027.252	6.958.264.674
11	Giảm các khoản phải trả		(14.823.953.554)	(39.817.958.922)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(1.238.413.450)	82.726.521
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		32.583.089	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(687.616.438)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(229.783.632)	(2.224.445.127)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(466.045.700)	(1.892.756.117)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(31.003.898.026)	(25.211.237.428)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		34.358.426.875	199.181.818
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng và cho vay		(83.022.420.348)	(10.653.600.759)
24	Tiền thu hồi từ cho vay		83.022.420.348	87.622.420.348
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(1.500.000.000)	-
26	Tiền thu hồi từ thanh lý khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	179.816.504
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		223.771.221	1.279.601.824
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		33.082.198.096	78.627.419.735

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 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
36	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát		-	(38.093.662.645)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		-	(38.093.662.645)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		2.078.300.070	15.322.519.662
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		2.807.713.508	29.641.772.960
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	4.886.013.578	44.964.292.622

Mieu

hao



Nguyễn Thị Minh Triều
Người lập

Nguyễn Thị Hà
Kế toán trưởng

Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 25 do SKHĐT TPHCM cấp ngày 14 tháng 3 năm 2023.

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

Hoạt động chính trong 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, môi giới bất động sản và mua bán hàng hóa.

Trụ sở chính đăng ký của Công ty tọa lạc tại Số 82-84 Đường Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, 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 2023 là 79 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 68).

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 (trước đây là Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình) ("DAB")

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Nhóm công ty sở hữu 99,6% vốn chủ sở hữu của DAB.

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

LPA hiện là một công ty 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 sở KHĐT 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.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Nhóm công ty sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của LPA.

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

TDHS hiện là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 0317286647 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 5 năm 2022. TDHS có trụ sở chính tọa lạc tại 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 2023, Nhóm công ty sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của TDHS.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 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.

2.5 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 2023.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường, 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/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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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 thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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

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 cán 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.

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 dự 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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.

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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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 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 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 Nhóm công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Nhóm công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng 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 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền mặt	2.553.264.596	322.217.027
Tiền gửi ngân hàng	2.332.748.982	2.485.496.481
TỔNG CỘNG	4.886.013.578	2.807.713.508

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Nhóm Công ty hiện có toàn quyền sở hữu và kiểm soát đối với các khoản mục tiền mặt và tiền gửi ngân hàng. Vào ngày 19 tháng 5 năm 2023, Nhóm Công ty đã nhận được các Quyết định của Cục thuế HCM từ số 837/QĐ-CC-CT đến 845/QĐ-CC-CT về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ các tài khoản của công ty với tổng số tiền là 90.807.635.402 VND.

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Cổ phiếu niêm yết	32.083.298.362	32.115.881.451
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(28.042.831.762)	(28.070.647.451)
GIÁ TRỊ THUẦN	4.040.466.600	4.045.234.000

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu niêm yết				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.160.000	21.850.551.499	2.160.000	21.850.551.499
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.442	10.194.726.863	156.942	10.227.309.952
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín	8.273	38.020.000	8.273	38.020.000
TỔNG CỘNG		32.083.298.362		32.115.881.451
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(28.042.831.762)		(28.070.647.451)
GIÁ TRỊ THUẦN		4.040.466.600		4.045.234.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

6.2 Dự phòng giảm giá Chứng khoán kinh doanh

Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh 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	1.296.000.000	(20.554.551.499)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.442	10.194.726.863	2.706.446.600	(7.488.280.263)
TỔNG CỘNG				(28.042.831.762)

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU

7.1 Phải thu của khách hàng

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn		
Ông Phạm Thái Ninh (*)	66.379.408.333	52.650.000.000
Ông Ngô Trung Hiếu (*)	54.310.425.000	64.350.000.000
Các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	27.100.000.000	27.400.000.000
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	53.484.400.251	53.579.103.675
TỔNG CỘNG	229.634.022.831	226.338.892.922
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(48.463.475.522)	(48.463.475.522)
GIÁ TRỊ THUẦN	181.170.547.309	177.875.417.400

(*) 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, Nhóm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

7.1 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	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Số đầu kỳ	48.463.475.522	45.538.475.522
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	1.989.381.598
Số cuối kỳ	<u>48.463.475.522</u>	<u>47.527.857.120</u>

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty Luật TNHH Bùi Gia Và Cộng Sự	16.000.000.000	16.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	703.493.000	2.771.746.403
TỔNG CỘNG	<u>16.703.493.000</u>	<u>18.771.746.403</u>

7.3 Các khoản phải thu khác

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn		
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, ký cược ngắn hạn	8.000.000.000	-
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	7.060.741.705	7.760.741.705
Phải thu về cho mượn vốn	18.674.447.558	18.544.447.558
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	2.445.463.142	1.983.324.391
Lãi cho vay	1.082.682.026	302.855.983
Tạm ứng nhân viên phục vụ hoạt động kinh doanh và đầu tư	600.000.000	50.000.000
Khác	17.367.979.075	19.874.862.139
	<u>420.778.754.977</u>	<u>414.063.673.247</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

7.3 Các khoản phải thu khác (tiếp theo)

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dài hạn		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	270.578.528.337	271.410.369.895
Ký quỹ	3.774.180.000	4.440.000.000
Phải thu khác	1.201.540.000	1.780.000.000
	<u>275.554.248.337</u>	<u>277.630.369.895</u>
TỔNG CỘNG	696.333.003.314	691.694.043.142
Dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi	(16.161.079.172)	(16.361.079.172)
Dự phòng phải thu khác dài hạn khó đòi	(9.104.964.304)	(9.174.964.304)
GIÁ TRỊ THUẦN	671.066.959.838	666.157.999.666
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	686.272.261.609	680.933.301.437
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	10.060.741.705	10.760.741.705

(*) Ngày 5 tháng 3 năm 2021, Nhóm Công ty nhận được Công văn số 1050/CV-CSKT-P10 từ Bộ Công An – Cơ quan Cảnh sát điều tra yêu cầu Nhóm Công ty nộp lại số tiền 365.547.441.471 VND là tổng số thuế giá trị gia tăng (“thuế GTGT”) đã được hoàn trong các kỳ hoàn thuế từ tháng 2 năm 2018 đến tháng 6 năm 2019 (chi tiết xem tại *Thuyết minh số 18*) vào tài khoản tạm giữ của Bộ Công An – Cơ quan Cảnh sát điều tra theo quy định của pháp luật để phục vụ việc thu thập và xác minh các hồ sơ và tài liệu liên quan đến số thuế GTGT đã được hoàn nói trên của Nhóm Công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc nộp số tiền này và ghi nhận số tiền đã tạm nộp này vào khoản mục phải thu ngắn hạn khác.

Nhóm Công ty còn đang trong quá trình làm việc và chờ quyết định cuối cùng của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (chi tiết xem tại *Thuyết minh số 18*) liên quan đến số thuế GTGT được hoàn và kết quả cuối cùng chưa được xác định chính thức tại ngày của báo cáo này.

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 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

7.3 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 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn			7.060.741.705	7.760.741.705
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Đầu tư dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt	Theo thỏa thuận	7.060.741.705	7.760.741.705
Dài hạn			270.578.528.337	271.410.369.895
Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	Dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại Thị xã Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	65%	126.143.024.175	126.143.024.175
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Hợp đồng hợp tác đầu tư Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 - 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, TP. HCM	Theo thỏa thuận 45%	12.455.907.762	12.937.749.320
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Khu nhà ở Bình An	12,5%	4.706.596.400	4.706.596.400
TỔNG CỘNG			277.639.270.042	279.171.111.600

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

7.3 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 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Số đầu kỳ	25.536.043.476	61.423.033.516
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(270.000.000)	(28.520.391.347)
Số cuối kỳ	<u>25.266.043.476</u>	<u>32.902.642.169</u>

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	439.778.035.122	463.761.084.555
Công cụ, dụng cụ tồn kho	<u>42.449.222</u>	<u>48.427.041</u>
	439.820.484.344	463.809.511.596
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<u>(166.000.766.483)</u>	<u>(165.770.324.893)</u>
TỔNG CỘNG	<u>273.819.717.861</u>	<u>298.039.186.703</u>

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án bất động sản như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản		
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 ² , Quận 9	39.776.880.208	39.772.334.753
Chung cư TDH Trường Thọ, Quận Thủ Đức	29.715.107.996	29.713.783.905
Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, Quận 2	21.923.568.506	21.923.568.506
Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9	10.336.774.397	10.336.774.397
Khác	8.660.781.150	9.279.921.059
	<u>426.110.895.291</u>	<u>426.724.165.654</u>
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp và bao bì sản xuất dở dang	<u>13.667.139.831</u>	<u>37.036.918.901</u>
TỔNG CỘNG	<u>439.778.035.122</u>	<u>463.761.084.555</u>

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Nhóm công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 0 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022: 0 VND). Các khoản chi phí lãi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Nhóm công ty.

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 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.956.076.179	2.314.142.087	3.823.199.436	161.044.546	226.945.454	8.481.407.702
Thanh lý	-	-	(572.727.273)	-	(50.400.000)	(623.127.273)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	1.956.076.179	2.314.142.087	3.250.472.163	161.044.546	176.545.454	7.858.280.429
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết	-	3.420.761.742	2.427.478.909	161.044.546	226.945.454	6.236.230.651
Giá trị khấu hao lũy kế						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(1.772.783.509)	(2.247.612.087)	(3.197.940.187)	(161.044.546)	(226.945.454)	(7.606.325.783)
Khấu hao trong kỳ	(4.752.144)	(28.902.000)	(190.226.488)	-	-	(223.880.632)
Thanh lý	-	-	383.727.291	-	50.400.000	434.127.291
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	(1.777.535.653)	(2.276.514.087)	(3.004.439.384)	(161.044.546)	(176.545.454)	(7.396.079.124)
Giá trị còn lại						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	183.292.670	66.530.000	625.259.249	-	-	875.081.919
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	178.540.526	37.628.000	246.032.779	-	-	462.201.305

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND	
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.303.143.035	1.303.143.035
Thanh lý	<u>(1.126.243.035)</u>	<u>(1.126.243.035)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>176.900.000</u>	<u>176.900.000</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đã hao mòn hết</i>	1.126.243.035	1.126.243.035
Giá trị hao mòn lũy kế		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(1.234.576.365)	(1.234.576.365)
Hao mòn trong kỳ	(26.356.668)	(26.356.668)
Thanh lý	<u>1.126.243.035</u>	<u>1.126.243.035</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(134.689.998)</u>	<u>(134.689.998)</u>
Giá trị còn lại		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>68.566.670</u>	<u>68.566.670</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>42.210.002</u>	<u>42.210.002</u>

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023	84.215.068.204	37.954.545.455	122.169.613.659
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(24.778.928.988)	(6.147.308.114)	(30.926.237.102)
Khấu hao trong kỳ	<u>(1.043.667.792)</u>	<u>(1.302.441.930)</u>	<u>(2.346.109.722)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(25.822.596.780)</u>	<u>(7.449.750.044)</u>	<u>(33.272.346.824)</u>
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>59.436.139.216</u>	<u>31.807.237.341</u>	<u>91.243.376.557</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>58.392.471.424</u>	<u>30.504.795.411</u>	<u>88.897.266.835</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 2023. 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 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 21):

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	7.186.921.396	8.293.091.798
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	<u>1.648.470.082</u>	<u>2.610.747.899</u>

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 12.1)	183.093.553.485	181.593.553.485
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 12.1)	<u>(60.781.831.932)</u>	<u>(35.166.625.135)</u>
TỔNG CỘNG	<u>122.311.721.553</u>	<u>146.426.928.350</u>

12.1 Đầu tư tài chính dài hạn khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("FDC")	139.613.696.885	139.613.696.885
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	32.279.856.600	32.279.856.600
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	4.500.000.000	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phát triển Nhà Thành phố	3.200.000.000	3.200.000.000
Công ty cổ phần phát triển Ngôi Nhà Huế	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Thanh Nghệ	1.500.000.000	-
TỔNG CỘNG	183.093.553.485	181.593.553.485
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	<u>(60.781.831.932)</u>	<u>(35.166.625.135)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>122.311.721.553</u>	<u>146.426.928.350</u>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Số đầu kỳ	35.166.625.135	56.613.485.135
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	25.615.206.797	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	<u>(40.499.943.808)</u>
Số cuối kỳ	<u>60.781.831.932</u>	<u>16.113.541.327</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	394.489.193	185.723.581
Chi phí hoa hồng môi giới	114.560.564	-
Khác	279.928.629	185.723.581
Dài hạn	7.237.913.724	6.208.265.886
Tiền thuê đất	3.643.816.000	3.705.926.500
Chi phí sửa chữa lớn	532.582.352	512.261.667
Khác	3.061.515.372	1.990.077.719
TỔNG CỘNG	<u>7.632.402.917</u>	<u>6.393.989.467</u>

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
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	6.571.739.511	4.558.379.861
TỔNG CỘNG	<u>144.431.315.761</u>	<u>142.417.956.111</u>

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án	199.397.377.796	199.397.377.796
Nhận tạm ứng xây lắp các công trình	18.652.224.976	39.205.012.880
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà	5.642.085.595	7.890.534.328
Nhận tạm ứng chuyển nhượng văn phòng	-	10.000.000.000
Khác	7.182.214.182	3.992.023.364
TỔNG CỘNG	<u>230.873.902.549</u>	<u>260.484.948.368</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.184.431.309	3.268.275.993	(232.103.619)	6.220.603.683
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	549.525.869	-	-	549.525.869
Các thuế khác	-	549.604.396	-	549.604.396
TỔNG CỘNG	<u>3.733.957.178</u>	<u>3.817.880.389</u>	<u>(232.103.619)</u>	<u>7.319.733.948</u>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.223.757.410	287.550.958	(229.783.632)	2.281.524.736
Thuế thu nhập cá nhân	60.166.241	211.491.502	(259.006.065)	12.651.678
Thuế giá trị gia tăng	509.387.089	1.339.238.640	(1.131.533.105)	717.092.624
Các thuế khác	-	171.608.644	(171.608.644)	-
TỔNG CỘNG	<u>2.793.310.740</u>	<u>2.009.889.744</u>	<u>(1.791.931.446)</u>	<u>3.011.269.038</u>

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
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	296.799.158	2.388.225.116
TỔNG CỘNG	<u>12.885.386.889</u>	<u>14.976.812.847</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	520.731.140.778	507.596.708.348
Phải nộp theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (*)	461.148.158.095	461.583.452.095
Mượn vốn	28.815.261.131	23.552.210.526
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	14.910.000.000	694.250.000
Phải trả cho các trái chủ	6.394.800.000	6.394.800.000
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.780.150.051	4.281.083.676
Phải trả cổ tức	1.332.361.000	1.332.361.000
Khác	5.350.410.501	9.758.551.051
Dài hạn	33.381.849.663	32.962.665.341
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà ở 6,5 ha Bình An, Quận 2	19.519.525.782	19.519.525.782
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.039.260.343
Nhận góp vốn dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án TDH Bình Chiểu	2.655.000.000	2.655.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.352.612.073	2.295.840.230
Khác	815.451.465	453.038.986
TỔNG CỘNG	554.112.990.441	540.559.373.689
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>538.037.915.441</i>	<i>524.484.298.689</i>
<i>Phải trả ngắn các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>16.000.000.000</i>	<i>16.000.000.000</i>
<i>Phải trả dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>75.075.000</i>	<i>75.075.000</i>

(*) Vào ngày 29 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty đã nhận được Quyết định số 5438/QĐ-CT ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ("Cục thuế HCM") về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính được ban hành căn cứ vào Biên bản thanh tra thuế ngày 27 tháng 11 năm 2020 đối với các kỳ hoàn thuế giá trị gia tăng ("thuế GTGT") từ tháng 1 năm 2019 đến tháng 6 năm 2019 ("QĐ 5438"); và Quyết định số 5439/QĐ-CT ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Cục thuế HCM về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính được ban hành căn cứ vào Biên bản thanh tra thuế ngày 12 tháng 8 năm 2019 và Phụ lục Biên bản thanh tra ngày 27 tháng 11 năm 2020 đối với các kỳ hoàn thuế GTGT từ tháng 4 năm 2018 đến tháng 12 năm 2018 ("QĐ 5439"); và Quyết định số 66/QĐ/CT ngày 11 tháng 1 năm 2021 của Cục thuế HCM về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính đối với kỳ hoàn thuế GTGT từ tháng 2 năm 2018 đến tháng 3 năm 2018 ("QĐ 66").

Tại QĐ 5438, Cục thuế HCM đã yêu cầu thu hồi số tiền thuế GTGT được hoàn cao hơn quy định là 221.627.951.930 VND và tiền chậm nộp thuế tính đến ngày 25 tháng 12 năm 2020 là 37.796.771.065 VND. Tại QĐ 5439, Cục thuế HCM đã yêu cầu thu hồi số tiền thuế GTGT được hoàn cao hơn quy định là 109.853.999.920 VND và tiền chậm nộp tiền thuế tính đến ngày 25 tháng 12 năm 2020 là 27.072.140.378 VND. Tại QĐ 66, Cục thuế HCM cũng đã yêu cầu thu hồi số tiền thuế GTGT được hoàn cao hơn quy định là 34.065.489.621 VND và tiền chậm nộp tiền thuế tính đến ngày 25 tháng 12 năm 2020 là 9.851.957.016 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(*) (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty đã nộp đơn khởi kiện Cục trưởng Cục thuế HCM tại Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ("TAND HCM"). Theo đó Nhóm Công ty đề nghị TAND HCM xem xét tuyên hủy bỏ QĐ 5438 và QĐ 5439 nêu trên. Vào ngày 4 tháng 1 năm 2021, Nhóm Công ty đã nhận được giấy xác nhận của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc đã nhận được đơn khởi kiện của Nhóm Công ty và sẽ tiến hành xem xét đơn khởi kiện theo quy định của pháp luật tố tụng hành chính.

Vào ngày 16 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty đã nhận được thêm Quyết định số 2152/QĐ-CT của Cục thuế HCM về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính được ban hành căn cứ vào Kết luận thanh tra thuế (bổ sung) ngày 16 tháng 12 năm 2021 đối với các kỳ hoàn thuế giá trị gia tăng ("thuế GTGT") từ tháng 2 năm 2017 đến tháng 1 năm 2018 ("QĐ 2152"). Tại QĐ 2152, Cục thuế HCM đã yêu cầu thu hồi số tiền thuế GTGT được hoàn cao hơn quy định là 20.764.303.535 VND, tiền chậm nộp thuế tính đến ngày 20 tháng 12 năm 2021 là 9.562.809.455 VND, và yêu cầu điều chỉnh giảm khấu trừ đối với thuế GTGT đầu vào số tiền là 67.536.357.700 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc nộp lại số tiền thuế GTGT được hoàn cao hơn quy định là 20.764.303.535 VND và điều chỉnh tờ khai giảm số thuế GTGT đầu vào được khấu trừ số tiền là 67.536.357.700 VND. Bên cạnh đó, Nhóm Công ty đã ghi nhận nghĩa vụ phải trả tiền chậm nộp thuế trên với số tiền là 9.562.809.455 VND vào khoản phải trả khác theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh này.

Vào ngày 17 tháng 1 năm 2022, Cục trưởng Cục thuế HCM đã ban hành các Quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ các tài khoản ngân hàng của Nhóm Công ty liên quan đến số tiền chậm nộp theo các quyết định đã ban hành tính đến cuối năm 2021 là 111.416.337.791 VND. Theo đó, Nhóm Công ty đã trích lập thêm tiền lãi phạt do chậm nộp tính đến cuối năm 2021 theo các quyết định của Cục thuế HCM với số tiền là 27.132.659.877 VND.

Dựa trên các thông tin đã được đề cập nói trên, Nhóm Công ty đang ghi nhận trước đây khoản phải nộp theo các QĐ 5438, QĐ 5439, QĐ 66 và QĐ 2152 của Cục thuế HCM với tổng số tiền là 476.963.779.262 VND. Vào ngày 1 tháng 3 năm 2021, Cục trưởng Cục thuế HCM đã ban hành các Quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ các tài khoản ngân hàng của Nhóm Công ty. Theo đó, Cục thuế HCM đã thu được số tiền là 366.721.037 VND và số dư của khoản phải trả này còn lại là 476.597.058.225 VND vào ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

Vào ngày 23 tháng 2 năm 2023, Cục thuế HCM đã gửi Thông báo số 5384/TB-CTTPHCM-KĐT về số dư tiền thuế chậm nộp là 95.600.716.624 VND tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2022. Theo đó, Nhóm Công ty đã ghi nhận giảm khoản trích lập tiền lãi phạt do chậm nộp trước đây và ghi nhận giảm chi phí khác tương ứng (Thuyết minh số 26).

Số dư của tổng khoản phải trả này còn lại là 461.148.158.095 VND vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, bao gồm số tiền thuế bị truy thu là VND 365.547.441.471 (Thuyết minh số 7.3) và khoản tiền lãi phạt do chậm nộp trước đây là VND 95.600.716.624.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Nhóm Công ty đã nộp đơn kháng cáo Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết những vấn đề liên quan đến vụ án hình sự của Bản án sơ thẩm (Thuyết minh số 32). Nhóm Công ty hiện vẫn tiếp tục theo dõi kết quả sau cùng của vụ án hình sự liên quan việc hoàn thuế GTGT của Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Số đầu kỳ	14.739.909.012	19.029.463.001
Tăng trong kỳ	240.297.764	275.890.665
Giảm trong kỳ	<u>(466.045.700)</u>	<u>(1.892.756.117)</u>
Số cuối kỳ	<u>14.514.161.076</u>	<u>17.412.597.549</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Lỗ lũy kế)	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
						VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.126.527.670.000	-	8.771.388.868	(693.748.173.804)	179.222.561.507	620.773.446.571
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	42.566.512.491	(821.837.731)	41.744.674.760
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(275.890.665)	-	(275.890.665)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	65.624.478	(65.624.478)	-	-
Cổ tức phải trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(38.093.662.645)	(38.093.662.645)
Khác	-	-	-	19.383.222	-	19.383.222
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	1.126.527.670.000	-	8.837.013.346	(651.503.793.234)	140.307.061.131	624.167.951.243
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.126.527.670.000	-	-	(688.235.315.340)	384.317.956	438.676.672.616
Lợi nhuận 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Vốn cổ phần		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	<u>1.126.527.670.000</u>	<u>1.126.527.670.000</u>

20.3 Cổ phiếu

	Số cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
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.

20.4 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	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	<u>(20.041.365.707)</u>	<u>42.566.512.491</u>
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(20.041.365.707)	42.566.512.491
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)	(178)	378
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(178)	378

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 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Doanh thu gộp	68.684.498.853	39.851.718.580
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	59.117.936.005	12.145.672.495
Doanh thu cho thuê	7.186.921.396	8.293.091.798
Doanh thu bán hàng hóa	2.079.893.990	3.152.106.033
Doanh thu bán bất động sản	299.747.462	16.260.848.254
Doanh thu thuần	68.684.498.853	39.851.718.580
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	59.117.936.005	12.145.672.495
Doanh thu cho thuê	7.186.921.396	8.293.091.798
Doanh thu bán hàng hóa	2.079.893.990	3.152.106.033
Doanh thu bán bất động sản	299.747.462	16.260.848.254

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Cổ tức và lợi nhuận được chia	1.844.718.733	(5.816.757.972)
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	2.325.685	1.226.210.333
TỔNG CỘNG	1.847.044.418	(4.590.547.639)

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	53.216.642.952	9.793.056.035
Giá vốn của hàng hóa	1.876.197.098	3.121.133.246
Giá vốn dịch vụ cho thuê	1.648.470.082	2.610.747.899
Giá vốn của bất động sản đã bán	1.364.770.549	14.159.851.930
TỔNG CỘNG	58.106.080.681	29.684.789.110

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư	25.609.945.327	(36.207.285.587)
Lỗ từ giải thể công ty con và công ty liên kết	-	294.975.337
TỔNG CỘNG	25.609.945.327	(35.912.310.250)

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí bán hàng	665.043.526	1.276.342.613
Chi phí nhân viên	477.096.360	659.372.451
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	44.144.182
Chi phí khác	187.947.166	572.825.980
Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.475.820.330	798.187.703
Chi phí nhân viên	4.059.227.772	9.794.554.560
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.793.153.530	6.729.451.287
Chi phí khấu hao và hao mòn	306.316.816	536.986.288
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(270.000.000)	(18.883.415.955)
Chi phí khác	1.587.122.212	2.620.611.523
TỔNG CỘNG	9.140.863.856	2.074.530.316

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Thu nhập khác	4.475.337.121	2.883.640.753
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	3.820.801.104	2.339.979.948
Chi phí dọn mặt bằng	533.178.557	-
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	88.727.291	199.181.818
Khác	32.630.169	344.478.987
Chi phí khác	2.218.774.488	1.472.171.223
Chi phí xây dựng	1.312.053.659	-
Chi phí từ phạt vi phạm hợp đồng	570.981.777	809.301.976
Thuế đất	104.439.694	-
Tiền phạt thuế	(326.423.032)	408.870.968
Phí quản lý căn hộ	-	208.167.643
Khác	557.722.390	45.830.636
LỢI NHUẬN KHÁC	2.256.562.633	1.411.469.530

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí hàng hóa và dịch vụ mua ngoài	34.853.105.539	30.157.441.321
Chi phí nhân viên	14.890.890.344	10.713.820.215
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 9, 10 và 11)	2.596.347.022	2.585.368.681
Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng	97.123.745	49.624.484
Hoàn nhập dự phòng	(270.000.000)	(18.883.415.955)
Chi phí khác	5.065.479.675	7.139.395.151
TỔNG CỘNG	<u>57.232.946.325</u>	<u>31.762.233.897</u>

27. 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.

27.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí thuế TNDN	287.550.958	151.328.503
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	(1.070.371.968)
TỔNG CỘNG	<u>287.550.958</u>	<u>(919.043.465)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế	(20.068.783.960)	40.825.631.295
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm công ty	(4.013.756.792)	8.186.900.453
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	5.123.041.359	(8.099.988.762)
Chi phí không được trừ	590.032.051	1.244.389.309
Phần lỗ không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại của các công ty con	-	2.679.028.165
Cổ tức và lợi nhuận được chia	-	(478.140.800)
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(59.563.138)	(4.451.231.830)
Lỗ kỳ trước chuyển sang	(1.352.202.522)	-
Chi phí thuế TNDN ước tính	287.550.958	(919.043.465)

27.2 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 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 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:

		VND	
<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>	
		<i>Cho kỳ kế toán</i>	
		<i>sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
Thuế TNDN từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	1.993.973.778	1.993.973.778	-
	1.993.973.778	1.993.973.778	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
Dự phòng các khoản đầu tư vào các công ty con và liên kết	-	-	1.070.371.968
	-	-	-
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ		-	1.070.371.968

(*) Đây là khoản tạm nộp thuế của các khoản tiền nhận được từ khách hàng mua bất động sản theo quy định của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 do Bộ Tài Chính ban hành và có hiệu lực từ ngày 2 tháng 8 năm 2014.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con trước đây
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Phong Phú	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư trước đây
Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phúc Nhân	Công ty con (đến 31 tháng 3 năm 2022)
Công ty Cổ phần Thông Đức	Đầu tư khác trước đây
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết trước đây
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Nhóm công ty đầu tư
Công ty TNHH Song Hỷ Quốc Tế	Công ty con trước đây
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết trước đây
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("FDC")	Đầu tư khác
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 phát triển Ngôi Nhà Huế	Đầu tư khác
Công ty TNHH Xây dựng & Cơ điện Daewon	Doanh nghiệp mà Nhóm công ty đầu tư trước đây
Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Bến Thành	Doanh nghiệp mà ông Đàm Mạnh Cường – Tổng giám đốc, từng là Thành viên Hội Đồng Quản Trị ("HĐQT")

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Ông Đàm Mạnh Cường	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quang Nghĩa	Chủ tịch
Ông Dương Ngọc Hải	Thành viên HĐQT
Bà Võ Thị Thu	Tổng giám đốc TDHS
Bà Võ Thị Tường Vy	Thành viên HĐQT
Bà Văn Thị Huệ	Thư ký hội đồng quản trị
Ông Trần Sơn	Giám đốc DAB
Ông Nguyễn Đình Chương	Giám đốc HTD
Ông Nguyễn Văn Tuyền	Giám đốc LPA
Ông Lê Chí Thủ Khoa	Phó Tổng Giám đốc trước đây
Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch trước đây
Bà Quan Diễm Trang	Trưởng ban kiểm soát ("BKS") trước đây
Ông Trần Quang Nhường	Phó Tổng Giám đốc trước đây
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Chủ tịch trước đây
Ông Thái Bằng Âu	Thành viên BKS trước đây
Ông Thái Duy Phương	Thành viên BKS trước đây
Ông Tạ Chí Cường	Thành viên HĐQT trước đây
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Phó Tổng Giám đốc trước đây
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Tổng Giám đốc trước đây
Ông Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc trước đây
Ông Lê Minh Tâm	Phó chủ tịch trước đây
Ông Nguyễn Hưng Long	Trưởng BKS trước đây
Ông Đinh Thành Lê	Thành viên HĐQT trước đây
Bà Bùi Thanh Trúc	Thư ký hội đồng quản trị trước đây
Ông Nguyễn Văn Nhu	Giám đốc DAB trước đây
Ông Ngô Lê Quang Trung	Giám đốc HTD trước đây
Ông La Cẩm Nam	Tổng giám đốc LPA trước đây

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 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. 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 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Đầu Tư Thừa Thiên Huế	Đầu tư khác	Cổ tức được chia	300.000.000	2.076.820.000	
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty liên kết trước đây	Phí dịch vụ	-	32.727.273	
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư khác	Thu tiền đặt cọc Mua hàng hóa Thu nhập từ thanh lý tài sản	- - -	30.000.000 20.000.000 6.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết trước đây	Chi phí thuê văn phòng	-	26.850.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Doanh nghiệp mà Nhóm công ty đầu tư trước đây	Doanh thu dịch vụ	-	202.500.000	
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con trước đây	Cho thuê văn phòng Hoàn trả đặt cọc Chi trả hộ	- - -	220.250.000 200.000.000 1.716.442	
Công ty Cổ phần Thông Đức	Đầu tư khác trước đây	Phí dịch vụ	-	147.070.000	
Công ty TNHH Xây dựng & Cơ điện Daewon	Doanh nghiệp mà Nhóm công ty đầu tư trước đây	Thu hồi gốc cho vay	-	4.600.000.000	
		Lãi cho vay Chi phí thuê văn phòng Chi phí tiền điện	- - -	334.980.823 180.902.490 3.088.431	

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 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. 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	Chức vụ	Thu nhập		VND
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	
Ông Đàm Mạnh Cường	Tổng Giám đốc	551.149.999	621.945.001	
Bà Văn Thị Huệ	Thư ký HĐQT	163.850.000	-	
Ông Nguyễn Văn Tuyền	Ban Kiểm toán nội bộ	144.350.000	-	
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Chủ tịch trước đây	105.000.000	57.000.000	
Ông Dương Ngọc Hải	Thành viên Hội đồng Quản Trị ("HĐQT")	69.000.000	161.000.000	
Ông Lữ Minh Sơn	Chủ tịch trước đây	-	191.411.362	
Ông Lê Chí Thủ Khoa	Phó Tổng Giám đốc trước đây	-	88.047.727	
Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch trước đây	-	78.041.000	
Bà Quan Diễm Trang	Trưởng ban Ban Kiểm soát ("BKS") trước đây	-	78.567.091	
Ông Trần Quang Nhường	Phó Tổng Giám đốc trước đây	-	70.655.000	
Ông Thái Bằng Âu	Thành viên BKS trước đây	-	32.000.000	
Ông Thái Duy Phương	Thành viên BKS trước đây	-	32.000.000	
Ông Tạ Chí Cường	Thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT")	-	30.000.000	
TỔNG CỘNG		1.033.349.999	1.440.667.181	

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 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. 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 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu ngắn hạn khách hàng				VND
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty con trước đây	Chuyển nhượng bất động sản đầu tư Hợp tác kinh doanh	16.650.000.000 10.450.000.000	16.650.000.000 10.750.000.000
TỔNG CỘNG			27.100.000.000	27.400.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
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	7.060.741.705 3.000.000.000	7.760.741.705 3.000.000.000
Công ty TNHH Dịch Vụ Tam Bình	Công ty con trước đây	Cho mượn	10.060.741.705	10.760.741.705
TỔNG CỘNG				
Phải trả ngắn hạn khác				
Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch trước đây (đến ngày 8 tháng 2 năm 2022)	Mượn tiền	8.000.000.000	8.000.000.000
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Tổng Giám đốc trước đây (đến ngày 30 tháng 11 năm 2021)	Mượn tiền	8.000.000.000	8.000.000.000
TỔNG CỘNG			16.000.000.000	16.000.000.000
Phải trả dài hạn khác				
Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Tổng Giám đốc trước đây (đến ngày 30 tháng 11 năm 2021)	Chi hộ	75.075.000	75.075.000

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. 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	Hợp nhất
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023				
Doanh thu thuần bộ phận				
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
Lợi nhuận bộ phận	4.473.428.227	10.610.613.444	(4.505.623.499)	10.578.418.172
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)
Phân 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				-
Lỗ thuần sau thuế TNDN				(20.356.334.918)

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 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. 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
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023				
Tài sản bộ phận				
Tài sản của các bộ phận	508.451.847.364	41.013.880.016	-	549.465.727.380
Tài sản không phân bổ	-	-	-	830.880.981.144
Tổng tài sản	508.451.847.364	41.013.880.016	-	1.380.346.708.524
Nợ phải trả bộ phận				
Phải trả bộ phận	407.091.721.828	13.787.113.301	-	420.878.835.129
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	541.387.833.461
Tổng nợ phải trả	407.091.721.828	13.787.113.301	-	962.266.668.590

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 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. 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		Loại trừ	Hợp nhất
	Thương mại, dịch vụ			VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022				
Doanh thu thuần bộ phận				
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	24.223.247.322	15.628.471.258	-	39.851.718.580
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	24.223.247.322	15.628.471.258	-	39.851.718.580
Lợi nhuận bộ phận	7.452.647.493	2.714.281.977	-	10.166.929.470
Chi phí bán hàng				(1.276.342.613)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(798.187.703)
Doanh thu hoạt động tài chính				(4.590.547.639)
Chi phí tài chính				35.912.310.250
Phân lãi trong công ty liên kết				-
Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh				39.414.161.765
Thu nhập khác				2.883.640.753
Chi phí khác				(1.472.171.223)
Thu nhập thuế TNDN hiện hành				(151.328.503)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				1.070.371.968
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN				41.744.674.760

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 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. 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
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022				
Tài sản bộ phận				
Tài sản của các bộ phận	881.469.179.438	29.498.249.060	-	910.967.428.498
Tài sản không phân bổ	-	-	-	507.465.743.101
Tổng tài sản	881.469.179.438	29.498.249.060	-	1.418.433.171.599
Nợ phải trả bộ phận				
Phải trả bộ phận	735.763.132.942	8.419.090.626	-	744.182.223.568
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	235.574.275.415
Tổng nợ phải trả	735.763.132.942	8.419.090.626	-	979.756.498.983

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. 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 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dưới 1 năm	2.903.713.586	2.903.713.586
Từ 1 đến 5 năm	11.614.854.344	11.614.854.344
Trên 5 năm	77.480.084.335	78.882.698.461
TỔNG CỘNG	<u>91.998.652.265</u>	<u>93.401.266.391</u>

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 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đến 1 năm	13.726.277.771	8.953.330.351
Từ 1 năm đến 5 năm	25.731.552.343	31.735.355.154
TỔNG CỘNG	<u>39.457.830.114</u>	<u>40.688.685.505</u>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tài sản giữ hộ	<u>22.737.627.000</u>	<u>22.737.627.000</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Các Quyết định của Cơ quan Thuế

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

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

Vào ngày 13 tháng 4 năm 2023, Nhóm công ty đã nhận được các Quyết định của Cục Thuế TP.HCM từ số 553/QĐ-CT-CC đến 561/QĐ-CT-CC về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Nhóm công ty với số tiền 90.871.490.697 VND.

Vào ngày 21 tháng 4 năm 2023, Nhóm công ty đã nhận được Quyết định của Cục Thuế TP.HCM số 622/QĐ-CT-CC về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn.

Vào ngày 18 tháng 5 năm 2023, Nhóm công ty đã nhận được các Quyết định của Cục Thuế TP.HCM từ số 837/QĐ-CT-CC đến 845/QĐ-CT-CC về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Nhóm công ty với số tiền 90.807.635.402 VND.

Vào ngày 19 tháng 5 năm 2023, Nhóm công ty đã nhận được Giấy triệu tập số 5572/2023/HSST-GTT ngày 9 tháng 5 năm 2023 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc xét xử sơ thẩm vụ án hình sự liên quan tới hoạt động kinh doanh xuất khẩu linh kiện điện tử giai đoạn 2017-2019 của Nhóm công ty (vụ án Trần Hoàn Tiên và đồng phạm). Nhóm công ty đã tham dự với tư cách là "*Bị hại và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*".

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Nhóm công ty đã nhận được Bản án sơ thẩm của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh số 307/2023/HS-ST đã tuyên án hình sự liên quan tới hoạt động kinh doanh linh kiện điện tử giai đoạn 2017-2019. Các nội dung sơ lược của bản án sơ thẩm:

- Hội đồng xét xử "HĐXX" tuyên Nhóm công ty phải hoàn trả cho Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh số tiền thuế GTGT đã hoàn 365,5 tỷ đồng, theo đó yêu cầu Cục thi hành dân sự TP. Hồ Chí Minh chuyển số tiền 365,5 tỷ đồng mà Nhóm công ty đã tạm nộp cho Cơ quan điều tra cho Cục thuế TP.HCM. Sau khi trừ đi phần thu lợi bất chính của Nhóm công ty là 22,4 tỷ đồng và số tiền các bị cáo của Cục thuế TP.HCM trong vụ án đã tự nguyện nộp khắc phục hậu quả là 2,8 tỷ đồng. HĐXX đã tuyên 18 bị cáo bị truy tố về tội "*Lừa đảo chiếm đoạt tài sản*" phải bồi hoàn 340,2 tỷ đồng cho Nhóm 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 Nhóm công ty với giá trị là 7,7 tỷ đồng.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm công ty đã nộp đơn kháng cáo Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết những vấn đề liên quan đến vụ án hình sự của Bản án sơ thẩm. Nhóm công ty tiếp tục theo dõi kết quả sau cùng của vụ án hình sự liên quan việc hoàn thuế GTGT của Nhóm công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN

Vào ngày 17 tháng 8 năm 2023, Nhóm Công ty đã thực hiện bán/chuyển nhượng 5.361.715 cổ phiếu (13.88%) làm thay đổi tỷ lệ sở hữu và không còn là cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Ngoại Thương và Phát triển Đầu tư TP.HCM ("FDC").

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.



Nguyễn Thị Minh Triều
Người lập



Nguyễn Thị Hà
Kế toán trưởng



Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

