

Số: 160/CV-CT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2024

**Kính gửi:** - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH

Tên tổ chức : Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“Công ty”)

Trụ sở chính : 68 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại : 028 39143111

Mã chứng khoán : TDH

Căn cứ vào:

- Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 quy định về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán Việt Nam.
- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất cho kỳ kế toán năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

Công ty giải trình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) kỳ báo cáo năm 2023 có sự thay đổi hơn 10% so với năm 2022, chênh lệch trước và sau kiểm toán của lợi nhuận sau thuế TNDN của Công ty mẹ và Tập đoàn như sau:

**1. Lợi nhuận sau thuế TNDN có sự thay đổi hơn 10% so với cùng kỳ**

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Tỷ lệ
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN (riêng)	38.712.582.338	(63.843.616.592)	-264,9%
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN (hợp nhất)	8.120.979.910	(62.753.025.320)	-872,7%

Trong năm 2023, tổng doanh thu của công ty theo báo cáo hợp nhất giảm 27,5% so với năm 2022 do thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, hoạt động kinh doanh địa ốc bị ảnh hưởng nghiêm trọng, trong khi phải trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi dẫn đến bị lỗ trong năm 2023, Công ty mẹ lỗ 63,84 tỷ đồng và Tập đoàn lỗ 62,75 tỷ đồng, nguyên nhân chủ yếu do:

- Tỷ trọng giá vốn hàng bán trên doanh thu tăng, chủ yếu do giá vốn của bất động sản và giá vốn hàng hóa đã bán tăng so với năm trước.
- Tăng chi phí tài chính trong năm 2023 do ghi nhận tăng lỗ thanh lý các khoản đầu tư.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng do tăng trích lập dự phòng công nợ phải thu khó đòi trong kỳ.

## 2. Lợi nhuận sau thuế chênh lệch trước và sau kiểm toán

Chỉ tiêu	Trước kiểm toán	Sau kiểm toán	Chênh lệch	
			Giá trị	Tỷ lệ
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN (riêng)	(49.229.528.023)	(63.843.616.592)	(14.614.088.569)	29,7%
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN (hợp nhất)	(48.331.882.963)	(62.753.025.320)	(14.421.142.357)	29,8%

Khoản chênh lệch giữa Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC riêng và hợp nhất trước và sau kiểm toán do các nguyên nhân sau:

- Tăng chi phí tài chính do tăng trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.
- Tăng chi phí quản lý doanh nghiệp do tăng chi phí trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi, tăng chi phí dịch vụ mua ngoài.
- Điều chỉnh giảm thu nhập khác từ hoạt động thanh lý tài sản, đồng thời ghi nhận tăng chi phí khác của dự án đã hoàn thành của công ty.

Trên đây là giải trình các biến động lợi nhuận sau thuế TNDN của Công ty mẹ và Tập đoàn.

Trân trọng!

 **TỔNG GIÁM ĐỐC**  
  
**ĐẠI MẠNH CƯỜNG**

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 47



# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất là lần thứ 26 vào ngày 22 tháng 9 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 năm 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.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm 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 năm 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

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

Ông Đàm Mạnh Cường	Tổng Giám đốc	
Bà Văn Thị Huệ	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 5 tháng 12 năm 2023

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm 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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đề ngày 30 tháng 3 năm 2024.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Đàm Mạnh Cường  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024



Số tham chiếu: 61121099/E-66925478

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng của 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 riêng 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 riêng 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 ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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



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



Phạm Xuân Tuân  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 4639-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>833.847.387.559</b>	<b>896.675.882.406</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>5.536.146.879</b>	<b>2.187.488.596</b>
111	1. Tiền		5.536.146.879	2.187.488.596
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>3.757.898.000</b>	<b>4.007.214.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	31.035.202.639	32.077.861.451
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.2	(27.277.304.639)	(28.070.647.451)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>549.859.999.525</b>	<b>589.316.011.758</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	227.164.964.226	226.485.668.556
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	17.455.222.098	17.295.000.000
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6.3	394.420.980.428	404.259.560.429
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.3	(89.181.167.227)	(58.724.217.227)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>7</b>	<b>266.624.558.742</b>	<b>297.990.759.662</b>
141	1. Hàng tồn kho		432.625.325.225	463.761.084.555
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(166.000.766.483)	(165.770.324.893)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>8.068.784.413</b>	<b>3.174.408.390</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	24.214.820	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	8.044.569.593	3.174.408.390

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>513.335.781.316</b>	<b>549.943.094.316</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>353.011.319.033</b>	<b>262.965.405.591</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	6.3	362.116.283.337	272.140.369.895
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6.3	(9.104.964.304)	(9.174.964.304)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>51.704.327</b>	<b>491.600.089</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	14.184.331	423.033.419
222	Nguyên giá		2.976.209.090	3.936.926.363
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.962.024.759)	(3.513.892.944)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	37.519.996	68.566.670
228	Nguyên giá		176.900.000	1.303.143.035
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(139.380.004)	(1.234.576.365)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>10</b>	<b>85.596.356.309</b>	<b>90.033.962.201</b>
231	1. Nguyên giá		120.865.988.437	120.865.988.437
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(35.269.632.128)	(30.832.026.236)
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>11</b>	<b>71.478.409.405</b>	<b>194.458.152.657</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		55.320.158.681	55.320.158.681
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		41.979.856.600	181.593.553.485
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(25.821.605.876)	(42.455.559.509)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>3.197.992.242</b>	<b>1.993.973.778</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	1.204.018.464	-
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	27.3	1.993.973.778	1.993.973.778
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.347.183.168.875</b>	<b>1.446.618.976.722</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>974.478.226.259</b>	<b>1.010.070.417.514</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>940.507.243.134</b>	<b>974.409.038.712</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	145.041.292.090	142.813.124.435
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	229.900.295.774	256.844.948.368
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	3.606.343.491	2.037.720.204
314	4. Phải trả người lao động		299.107.922	50.630.650
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	12.948.587.731	12.798.587.731
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	525.383.241.423	535.994.579.621
320	7. Vay ngắn hạn	18	9.200.000.000	9.200.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	14.128.374.703	14.669.447.703
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>33.970.983.125</b>	<b>35.661.378.802</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	33.840.233.125	33.694.849.011
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn		130.750.000	1.966.529.791
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>372.704.942.616</b>	<b>436.548.559.208</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20</b>	<b>372.704.942.616</b>	<b>436.548.559.208</b>
411	1. Vốn cổ phần		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
421	2. Lỗ lũy kế		(753.822.727.384)	(689.979.110.792)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(689.979.110.792)	(728.691.693.130)
421b	- (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		(63.843.616.592)	38.712.582.338
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.347.183.168.875</b>	<b>1.446.618.976.722</b>

*Handwritten signature*

Nguyễn Thị Hà  
Người lập/Kế toán trưởng



Đàm Mạnh Cường  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	99.227.571.706	37.609.004.103
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(90.341.218.761)	(19.688.819.578)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		8.886.352.945	17.920.184.525
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	4.100.158.083	43.049.438.705
22	5. Chi phí tài chính	23	(31.757.965.382)	7.155.323.217
25	6. Chi phí bán hàng		(184.327.430)	(94.644.634)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(43.998.992.542)	(218.728.583)
30	8. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(62.954.774.326)	67.811.573.230
31	9. Thu nhập khác	26	7.093.697.658	2.460.684.094
32	10. Chi phí khác	26	(7.982.539.924)	(29.041.957.440)
40	11. Lỗ khác	26	(888.842.266)	(26.581.273.346)
50	12. Tổng (lỗ) lợi nhuận trước thuế		(63.843.616.592)	41.230.299.884
52	13. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		-	(2.517.717.546)
60	14. (Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		(63.843.616.592)	38.712.582.338

*Handwritten signature*

Nguyễn Thị Hà  
Người lập/Kế toán trưởng



Đàm Mạnh Cường  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> <b>Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>(63.843.616.592)</b>	<b>41.230.299.884</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	8, 9, 10	4.688.501.672	4.920.584.798
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		60.599.326.051	(40.411.100.657)
05	Lãi từ các hoạt động đầu tư		(4.183.885.374)	(42.750.810.023)
<b>08</b>	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(2.739.674.243)</b>	<b>(37.011.025.998)</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(85.446.886.100)	186.830.117.664
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		31.135.759.330	(29.076.900.005)
11	Giảm các khoản phải trả		(32.587.472.026)	(150.184.088.096)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(1.228.233.284)	44.853.711
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		321.940.000	384.000.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(687.616.438)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(541.073.000)	(485.924.500)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(91.773.255.761)</b>	<b>(29.498.967.224)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		-	(46.900.000)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản dài hạn		272.727.273	-
23	Tiền chi cho vay		-	(10.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	10.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		-	(20.000.000.000)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		91.149.155.000	13.179.816.505
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		3.700.031.771	35.977.712.470
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>95.121.914.044</b>	<b>29.110.628.975</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		3.348.658.283	(388.338.249)
60	Tiền đầu năm		2.187.488.596	2.575.826.845
70	Tiền cuối năm	4	5.536.146.879	2.187.488.596



Nguyễn Thị Hà  
Người lập/Kế toán trưởng



Đàm Mạnh Cường  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh 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 26 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 9 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 năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở, môi giới bất động sản và mua bán hàng hóa.

Trụ sở chính đăng ký tọa lạc tại Số 68 Đường Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 23 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 34).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đề ngày 30 tháng 3 năm 2024.

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán**

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

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

**3.1 Tiền**

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

**3.2 Các khoản phải thu**

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

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

**3.3 Hàng tồn kho**

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

*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 công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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 riêng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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 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 riêng khi phát sinh.

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 - 50 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 6 năm

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

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

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

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

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

**3.9 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

**3.10 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như nội dung của đoạn tiếp theo.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Chi phí trả trước**

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

**3.12 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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

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

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá 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 vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

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

**3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.15 Các khoản dự phòng**

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

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

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

**3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.17 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng căn hộ*

Đối với căn hộ mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu cho thuê*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm 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 năm tài chính 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 năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

**3.20 Các bên liên quan**

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

**4. TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.243.271.702	30.139.833
Tiền gửi ngân hàng	3.292.875.177	2.157.348.763
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.536.146.879</b>	<b>2.187.488.596</b>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 16 tháng 3 năm 2023, Tập đoàn 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 công ty với số tiền 90.891.127.061 VND.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**5.1 Chứng khoán kinh doanh**

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Cổ phiếu niêm yết	31.035.202.639	32.077.861.451
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	<u>(27.277.304.639)</u>	<u>(28.070.647.451)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>3.757.898.000</u></b>	<b><u>4.007.214.000</u></b>

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
<b>Cổ phiếu niêm yết</b>				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.160.000	21.850.551.499	2.160.000	21.850.551.499
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	140.942	<u>9.184.651.140</u>	156.942	<u>10.227.309.952</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>31.035.202.639</u></b>		<b><u>32.077.861.451</u></b>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		<u>(27.277.304.639)</u>		<u>(28.070.647.451)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		<b><u>3.757.898.000</u></b>		<b><u>4.007.214.000</u></b>

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

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

Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Giá trị thị trường VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng giảm giá VND
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất Động sản Thái Bình Dương	2.160.000	1.080.000.000	21.850.551.499	(20.770.551.499)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	140.942	2.677.898.000	9.184.651.140	<u>(6.506.753.140)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b><u>(27.277.304.639)</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU**

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Ngô Trung Hiếu (i)	66.379.408.333	64.350.000.000
Ông Phạm Thái Ninh (i)	54.310.425.000	52.650.000.000
Các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	25.350.000.000	27.802.454.544
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	19.070.119.116	19.070.119.116
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thăng Lợi	9.289.670.131	9.289.670.131
Các khách hàng khác	<u>52.765.341.646</u>	<u>53.323.424.765</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>227.164.964.226</b>	<b>226.485.668.556</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	<u>(81.813.475.522)</u>	<u>(48.463.475.522)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>145.351.488.704</u></b>	<b><u>178.022.193.034</u></b>

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

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(48.463.475.522)	(45.538.475.522)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(35.100.000.000)	(4.425.000.000)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	<u>1.750.000.000</u>	<u>1.500.000.000</u>
Số cuối năm	<u>(81.813.475.522)</u>	<u>(48.463.475.522)</u>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Luật TNHH Bùi Gia và Cộng sự	16.000.000.000	16.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	<u>1.455.222.098</u>	<u>1.295.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>17.455.222.098</u></b>	<b><u>17.295.000.000</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)**

**6.3 Phải thu khác**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu đối với các khoản tạm nộp cho Cơ quan chức năng có liên quan (*)	365.547.441.471	365.547.441.471
Phải thu về cho mượn vốn	15.124.447.558	18.194.447.558
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	6.260.741.705	11.954.414.741
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	1.880.800.703	1.983.324.391
Lãi cho vay	990.472.421	990.472.421
Về sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	356.477.138	450.131.384
Phải thu khác	4.260.599.432	5.139.328.463
	<u>394.420.980.428</u>	<u>404.259.560.429</u>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu về các hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	361.578.528.337	271.060.369.895
Ký quỹ	537.755.000	1.080.000.000
	<u>362.116.283.337</u>	<u>272.140.369.895</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>756.537.263.765</b>	<b>676.399.930.324</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(7.367.691.705)	(10.260.741.705)
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	(9.104.964.304)	(9.174.964.304)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>740.064.607.756</b>	<b>656.964.224.315</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu ngắn hạn các bên liên quan (TM số 28)	6.995.741.705	14.966.914.741
Phải thu các bên khác	749.541.522.060	661.433.015.583

(\*) Ngày 5 tháng 3 năm 2021, Công ty nhận được Công văn số 1050/CV-CSKT-P10 từ Bộ Công An – Cơ quan Cảnh sát điều tra yêu cầu Công ty nộp lại số tiền 365.547.441.471 VND là tổng số thuế giá trị gia tăng (“thuế GTGT”) đã được hoàn trong các kỳ hoàn thuế từ tháng 2 năm 2018 đến tháng 6 năm 2019 (chi tiết xem tại *Thuyết minh số 17*) vào tài khoản tạm giữ của Bộ Công An – Cơ quan Cảnh sát điều tra theo quy định của pháp luật để phục vụ việc thu thập và xác minh các hồ sơ và tài liệu liên quan đến số thuế GTGT đã được hoàn nói trên của Công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, 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. Công ty vẫn còn đang trong quá trình làm việc và chờ quyết định cuối cùng của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (chi tiết xem tại *Thuyết minh số 31*) 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.

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(19.435.706.009)	(55.322.696.049)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	(7.260.741.705)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trích lập trong năm	4.070.000.000	43.147.731.745
Số cuối năm	<u>(15.365.706.009)</u>	<u>(19.435.706.009)</u>



## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

#### 6.3 Phải thu khác (tiếp theo)

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

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/ sản phẩm	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
<b>Ngắn hạn</b>			<b>6.260.741.705</b>	<b>11.954.414.741</b>	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Đầu tư dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt	Theo thỏa thuận	6.260.741.705	7.760.741.705	
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ ThuDuc House	Hợp tác kinh doanh khai thác thuê	Theo thỏa thuận	-	4.193.673.036	
<b>Dài hạn</b>			<b>361.578.528.337</b>	<b>271.060.369.895</b>	
Công ty Cổ phần Hưng Vương Cần Đước	Hợp tác đầu tư Dự án Khu căn hộ Hưng Vương Cần Đước tại xã Long Trạch, huyện Cần Đước, Tỉnh Long An	Theo thỏa thuận	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 Hưng Vương Bến Lức	Hợp tác đầu tư Dự án trên khu đất tại xã Thanh Phú, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	Theo thỏa thuận	91.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Cao ốc Văn phòng Xanh tại Số 219 – 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Quận Bình Thạnh	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	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>367.839.270.042</b>	<b>283.014.784.636</b>	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. HÀNG TỒN KHO**

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản</b>		
Khu đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội	165.770.324.893	165.770.324.893
Dự án Golden Hill, Phú Mỹ, Bà Rịa - Vũng Tàu	149.927.458.141	149.927.458.141
Trung Tâm Thương mại Phước Long 1.778 m <sup>2</sup> , Quận 9	39.772.334.753	39.772.334.753
Chung cư TDH Trường Thọ, Quận Thủ Đức	29.713.783.905	29.713.783.905
Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, Quận 2	17.487.368.267	21.923.568.506
Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9	10.336.774.397	10.336.774.397
Khác	8.660.414.584	9.279.921.059
	<u>421.668.458.940</u>	<u>426.724.165.654</u>
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp</b>		
	10.956.866.285	37.036.918.901
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<u>(166.000.766.483)</u>	<u>(165.770.324.893)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>266.624.558.742</b></u>	<u><b>297.990.759.662</b></u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(165.770.324.893)	(165.770.324.893)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	<u>(230.441.590)</u>	<u>-</u>
Số cuối năm	<u>(166.000.766.483)</u>	<u>(165.770.324.893)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	3.548.936.363	161.044.546	226.945.454	3.936.926.363
Thanh lý	(572.727.273)	(161.044.546)	(226.945.454)	(960.717.273)
Số cuối năm	2.976.209.090	-	-	2.976.209.090
<b>Trong đó:</b>				
Đã khấu hao hết	2.125.145.454	-	-	2.125.145.454
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>				
Số đầu năm	(3.125.902.944)	(161.044.546)	(226.945.454)	(3.513.892.944)
Khấu hao trong năm	(219.849.106)	-	-	(219.849.106)
Thanh lý	383.727.291	161.044.546	226.945.454	771.717.291
Số cuối năm	(2.962.024.759)	-	-	(2.962.024.759)
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	423.033.419	-	-	423.033.419
Số cuối năm	14.184.331	-	-	14.184.331

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	1.303.143.035
Xóa sổ	<u>(1.126.243.035)</u>
Số cuối năm	<u>176.900.000</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	130.000.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số đầu năm	(1.234.576.365)
Hao mòn trong năm	(31.046.674)
Xóa sổ	<u>1.126.243.035</u>
Số cuối năm	<u>(139.380.004)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	<u>68.566.670</u>
Số cuối năm	<u>37.519.996</u>

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	VND <i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm và số cuối năm	82.911.442.982	37.954.545.455	120.865.988.437
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Số đầu năm	(24.684.718.122)	(6.147.308.114)	(30.832.026.236)
Khấu hao trong năm	<u>(2.604.883.860)</u>	<u>(1.832.722.032)</u>	<u>(4.437.605.892)</u>
Số cuối năm	<u>(27.289.601.982)</u>	<u>(7.980.030.146)</u>	<u>(35.269.632.128)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	<u>58.226.724.860</u>	<u>31.807.237.341</u>	<u>90.033.962.201</u>
Số cuối năm	<u>55.621.841.000</u>	<u>29.974.515.309</u>	<u>85.596.356.309</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư (*Thuyết minh số 21.1 và 22*):

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	14.933.972.570	14.651.665.741
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	<u>6.791.028.470</u>	<u>5.996.576.518</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 11.1)	55.320.158.681	55.320.158.681
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 11.2)	41.979.856.600	181.593.553.485
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>97.300.015.281</b>	<b>236.913.712.166</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 11.3)	(25.821.605.876)	(42.455.559.509)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>71.478.409.405</b>	<b>194.458.152.657</b>

**11.1 Đầu tư vào công ty con**

Tên công ty con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	24.889.158.681	99,6	24.889.158.681	99,6
Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House	20.000.000.000	100	20.000.000.000	100
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An ("Lộc Phúc An")	10.431.000.000	100	10.431.000.000	100
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>55.320.158.681</b>		<b>55.320.158.681</b>	
Dự phòng đầu tư vào công ty con	(8.190.930.220)		(7.288.934.374)	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>47.129.228.461</b>		<b>48.031.224.307</b>	

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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 Bất động sản Phát triển nhà Thành Phố	3.200.000.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("FDC")	-	139.613.696.885
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.979.856.600</b>	<b>181.593.553.485</b>
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(17.630.675.656)	(35.166.625.135)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>24.349.180.944</b>	<b>146.426.928.350</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**11.3 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(42.455.559.509)	(61.640.869.884)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(33.171.017.002)	(38.407.170.318)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	49.804.970.635	57.592.480.693
Số cuối năm	<u>(25.821.605.876)</u>	<u>(42.455.559.509)</u>

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

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	VND	
		Dự phòng giảm giá	
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	99,6	(8.190.930.220)	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	9,52	(12.430.675.656)	
Công ty Cổ phần Bất động sản Phát triển nhà Thành Phố	0,8	(3.200.000.000)	
Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương	21,17	(2.000.000.000)	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<u>(25.821.605.876)</u>	

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>24.214.820</b>	-
Chi phí xây dựng và cải tạo văn phòng	19.222.680	-
Khác	4.992.140	-
<b>Dài hạn</b>	<b>1.204.018.464</b>	-
Chi phí xây dựng và cải tạo văn phòng	1.204.018.464	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>1.228.233.284</b></u>	-

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	775.500.000	-
Các nhà cung cấp khác	6.406.215.840	4.953.548.185
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>145.041.292.090</b></u>	<u><b>142.813.124.435</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án	199.397.377.796	199.397.377.796
Nhận tạm ứng xây lắp các công trình	18.966.105.721	40.988.293.480
Trả trước từ các khách hàng mua căn hộ và nhà	3.580.154.371	6.107.253.728
Nhận tạm ứng chuyển nhượng văn phòng	-	10.000.000.000
Các khách hàng khác	7.956.657.886	352.023.364
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>229.900.295.774</u></b>	<b><u>256.844.948.368</u></b>

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	3.174.408.390	5,491,289,577	(621.128.374)	8,044,569,593
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.993.973.778	-	-	1.993.973.778
Thuế thu nhập cá nhân	43.746.426	358.530.623	(368.685.913)	33.591.136
Thuế giá trị gia tăng	-	618.303.227	(618.303.227)	-
Thuế khác	-	3.133.174.332	(1.554.395.755)	1.578.778.577
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.037.720.204</u></b>	<b><u>4.110.008.182</u></b>	<b><u>(2.541.384.895)</u></b>	<b><u>3.606.343.491</u></b>

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hạ tầng kĩ thuật khu Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Khác	360.000.000	210.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.948.587.731</u></b>	<b><u>12.798.587.731</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải nộp theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (*) (Thuyết minh số 6.3)	460.186.106.879	461.148.158.095
Mượn vốn	36.180.000.000	57.274.484.623
Đặt cọc	14.030.000.000	3.090.000.000
Phải trả cho các trái chủ	6.394.800.000	6.394.800.000
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.682.875.877	2.682.875.877
Phải trả lãi vay	1.969.594.518	2.657.210.956
Khác	3.939.864.149	2.747.050.070
	<u>525.383.241.423</u>	<u>535.994.579.621</u>
<b>Dài hạn</b>		
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 ký quỹ, ký cược dài hạn	3.050.738.000	3.028.023.900
Nhận đặt cọc dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án chung cư TDH Bình Chiểu	2.655.000.000	2.655.000.000
Khác	575.709.000	453.038.986
	<u>33.840.233.125</u>	<u>33.694.849.011</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>559.223.474.548</u></b>	<b><u>569.689.428.632</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (TM số 28)</i>	<i>31.727.085.754</i>	<i>45.156.101.061</i>
<i>Phải trả dài hạn các bên liên quan (TM số 28)</i>	<i>3.125.075.000</i>	<i>3.075.075.000</i>
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>524.371.313.794</i>	<i>521.458.252.571</i>

(\*) Vào ngày 29 tháng 12 năm 2020, 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 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, 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 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, 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 riêng này, 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, 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 mục 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 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, 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, 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 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, 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, 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, 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 460.186.106.879 VND vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, bao gồm số tiền thuế bị truy thu là VND 365.547.441.471 (*Thuyết minh số 6.3*) và khoản tiền lãi phạt do chậm nộp trước đây là VND 94.638.665.408.

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, 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 31*). Công ty hiện vẫn tiếp tục theo dõi kết quả sau cùng của vụ án hình sự liên quan việc hoàn thuế GTGT của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. VAY NGẮN HẠN**

	VND	
	Số đầu năm	Số cuối năm
Vay bên liên quan	<u>9.200.000.000</u>	<u>9.200.000.000</u>

Chi tiết khoản vay ngắn hạn tín chấp từ bên liên quan như sau:

Tên bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	VND	Tháng		%/ năm
Lộc Phúc An	<u>9.200.000.000</u>	12	Không thời hạn	-

**19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	14.669.447.703	15.155.372.203
Tăng trong năm	71.195.000	-
Giảm trong năm	<u>(612.268.000)</u>	<u>(485.924.500)</u>
Số cuối năm	<u>14.128.374.703</u>	<u>14.669.447.703</u>



## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Lỗ lũy kế	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>			VND
Số đầu năm	1.126.527.670.000	(728.691.693.130)	397.835.976.870
Lợi nhuận thuần trong năm	-	38.712.582.338	38.712.582.338
Số cuối năm	1.126.527.670.000	(689.979.110.792)	436.548.559.208
<b>Năm nay</b>			
Số đầu năm	1.126.527.670.000	(689.979.110.792)	436.548.559.208
Lỗ thuần trong năm	-	(63.843.616.592)	(63.843.616.592)
Số cuối năm	1.126.527.670.000	(753.822.727.384)	372.704.942.616

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 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 và phân phối cổ tức và lợi nhuận**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần</b>		
Số đầu năm và số cuối năm	<u>1.126.527.670.000</u>	<u>1.126.527.670.000</u>

**20.3 Cổ phiếu**

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

**21. DOANH THU**

**21.1 Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu gộp</b>	<u>99.227.571.706</u>	<u>37.609.004.103</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	81.810.320.793	13.201.338.362
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư</i>	14.933.972.570	14.651.665.741
<i>Doanh thu bán hàng hóa bất động sản</i>	2.483.278.343	9.756.000.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với các bên khác</i>	74.312.974.138	30.700.376.523
<i>Doanh thu với các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	24.914.597.568	6.908.627.580

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. DOANH THU** (tiếp theo)

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận hợp tác kinh doanh	3.356.575.689	8.933.198.673
Thu nhập cổ tức	741.686.409	32.514.368.207
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.895.985	901.871.825
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	-	700.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.100.158.083</u></b>	<b><u>43.049.438.705</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	77.265.030.654	12.007.914.911
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	6.791.028.470	5.996.576.518
Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán	6.285.159.637	1.684.328.149
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>90.341.218.761</u></b>	<b><u>19.688.819.578</u></b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lỗ do chuyển nhượng cổ phần	48.464.541.885	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(16.706.577.633)	(7.155.323.217)
Khác	1.130	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>31.757.965.382</u></b>	<b><u>(7.155.323.217)</u></b>

**24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) nợ phải thu khó đòi	28.606.670.209	(25.288.517.693)
Chi phí nhân viên	8.144.468.168	13.105.179.799
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.287.424.160	10.027.991.437
Chi phí khấu hao	343.637.480	482.978.912
Chi phí khác	1.616.792.525	1.891.096.128
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>43.998.992.542</u></b>	<b><u>218.728.583</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí mua hàng và dịch vụ mua ngoài	91.465.076.494	25.373.849.762
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) nợ phải thu khó đòi	28.606.670.209	(25.288.517.693)
Chi phí nhân viên	8.144.468.168	13.105.179.799
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 8, 9 và 10)	4.688.501.672	4.920.584.798
Chi phí khác	1.619.822.190	1.891.096.129
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>134.524.538.733</b>	<b>20.002.192.795</b>

**26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>7.093.697.658</b>	<b>2.460.684.094</b>
Phạt vi phạm hợp đồng	6.466.786.204	3.689.109.872
Giải phóng mặt bằng	533.178.557	-
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	83.727.291	20.090.909
Giảm giá thanh lý tài sản cố định đã bán trước đây	-	(1.818.181.818)
Thu nhập khác	10.005.606	569.665.131
<b>Chi phí khác</b>	<b>7.982.539.924</b>	<b>29.041.957.440</b>
Xây dựng	1.435.253.659	-
Bồi thường do vi phạm hợp đồng	570.981.777	-
Thuế	104.439.694	-
Xóa sổ các khoản phải thu	-	39.055.347.395
Chi phí truy thu thuế khác (Thuyết minh số 17)	-	(5.829.300.000)
Chi phí phạt thuế (Thuyết minh số 17)	(326.423.032)	(9.213.512.257)
Chi phí khác	6.198.287.826	5.029.422.302
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>	<b>(888.842.266)</b>	<b>(26.581.273.346)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

Các báo cáo thuế của Công ty 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**27.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN hiện hành	-	-
Thuế TNDN hoãn lại	-	2.517.717.546
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>2.517.717.546</b>

Dưới đây là đối chiếu giữa tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế như được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lỗ chịu thuế:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(63.843.616.592)</b>	<b>41.230.299.884</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	(12.768.723.318)	8.246.059.977
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	(2.999.473.330)	(374.699.062)
Thu nhập cổ tức và lợi nhuận được chia	(148.337.282)	(8.407.842.004)
Lỗ thuế chuyển sang các năm sau	15.916.533.930	536.481.089
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**27.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 năm 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 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**

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại cùng với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phải trả Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	-	-	-	(2.517.717.546)
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>1.993.973.778</b>	<b>1.993.973.778</b>	-	-
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng</b>			<b>-</b>	<b>(2.517.717.546)</b>

(\*) 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 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 Công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một tập đoàn. Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức <i>(trước đây là Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình)</i>	Công ty con
Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ Thu Duc House	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An	Công ty con
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Công ty con trước đây
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	Công ty con trước đây
Công ty TNHH Sản xuất Thiên Ý	Công ty con trước đây
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con trước đây
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Phong Phước	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư trước đây
Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phú Nhân	Công ty con trước đây
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 con trước đây
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà 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 Quốc tế Liên Phương	Đầu tư khác
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")
Công ty TNHH Xây dựng & Cơ điện Daewon	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư trước đây
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Dệt may Việt Nam	Bên liên quan của doanh nghiệp mà Công ty đầu tư

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 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 31 tháng 12 năm 2023 như sau (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Đàm Mạnh Cường	Tổng Giám đốc
Ông Lữ Minh Sơn	Chủ tịch trước đây
Ông Dương Ngọc Hải	Thành viên HĐQT
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
Bà Văn Thị Huệ	Thư ký hội đồng quản trị
Bà Bùi Thanh Trúc	Thư ký hội đồng quản trị trước đây
Ông Trần Sơn	Giám đốc DAB
Ông Nguyễn Văn Nhu	Giám đốc DAB trước đây
Ông Nguyễn Đình Chương	Giám đốc HTD
Ông Ngô Lê Quang Trung	Giám đốc HTD trước đây
Ông Nguyễn Văn Tuyển	Giám đốc LPA
Ông La Cẩm Nam	Tổng giám đốc LPA trước đây
Bà Võ Thị Thu	Giám đốc TDHS

# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Công ty con	Thi công xây dựng Doanh thu được chia Thanh toán gốc vay Doanh thu cho thuê Hoàn trả đặt cọc Phí dịch vụ Phí tư vấn Lợi nhuận từ HTKD Thu tiền phạt Thu hộ Chi hộ Góp vốn Mượn tiền Nhận đặt cọc Phí môi giới Phí dịch vụ	11.082.624.998 7.734.681.668 18.200.000.000 5.719.109.087 1.221.492.489 228.502.675 705.000.002 600.744.409 130.504.678 14.240.000 14.240.000 - - - - - 7.880.000 7.880.000 20.000.000.000 17.200.000.000 3.000.000.000 94.644.634 56.800.000	- 4.193.673.036 - 1.842.454.544 1.221.492.489 - - - - - - - - - - - - 7.880.000 7.880.000 20.000.000.000 17.200.000.000 3.000.000.000 94.644.634 56.800.000
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Công ty con trước đây	Cổ tức	-	39.648.506.019
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Lãi cho vay	-	332.876.712
Công ty Cổ phần Đầu tư Lộc Phúc Nhân	Công ty con trước đây	Hoàn trả vốn góp	-	179.816.505



## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Công ty con	Hoàn trả mượn vốn Doanh thu cho thuê Phí dịch vụ Nhận đặt cọc Chi hộ Tạm mượn vốn Thu hộ	2.398.747.500 378.181.815 169.983.166 50.000.000 18.421.373 - -	200.000.000 5.000.000 - 10.000.000 1.746.403 7.650.000.000 1.746.403
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Đầu Tư Thừa Thiên Huế	Đầu tư khác	Cổ tức được chia	-	2.076.820.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phước	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư trước đây	Lợi nhuận được chia	-	622.500.000
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con trước đây	Hoàn trả đặt cọc Cung cấp dịch vụ Chi hộ	- - -	200.000.000 245.000.000 1.716.442
Công ty Cổ phần Thông Đức	Đầu tư khác	Phí dịch vụ	-	147.070.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty con 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	Hoàn trả đặt cọc Mua hàng	- -	30.000.000 20.000.000

# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong năm như sau:

Tên	Chức vụ	Thu nhập		VND
		Năm nay	Năm trước	
Ông Đàm Mạnh Cường	Tổng Giám đốc và Thành viên HĐQT	1.170.349.998	1.285.149.547	
Bà Văn Thị Huệ	Phó Tổng giám đốc	341.804.544	286.801.818	
Ông Nguyễn Văn Tuyền	Ban Kiểm toan nội bộ	272.054.546	23.200.000	
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Chủ tịch trước đây	122.600.000	223.000.000	
Ông Dương Ngọc Hải	Thành viên Hội Đồng Quản Trị ("HĐQT")	80.000.000	283.000.000	
Ông Lữ Minh Sơn	Cựu Chủ tịch	-	191.411.362	
Bà Quan Diễm Trang	Cựu Trưởng ban Ban Kiểm toán nội bộ	-	173.651.818	
	Cựu Trưởng ban Ban Kiểm soát ("BKS")	-	78.567.091	
Ông Lê Chí Thủ Khoa	Cựu Phó Tổng Giám đốc	-	88.047.727	
Ông Lê Chí Hiếu	Cựu Chủ tịch	-	78.041.000	
Ông Trần Quang Nhường	Cựu Phó Tổng Giám đốc	-	70.655.000	
Ông Thái Bằng Âu	Cựu Thành viên BKS	-	32.000.000	
Ông Thái Duy Phương	Cựu Thành viên BKS	-	32.000.000	
Ông Tạ Chí Cường	Cựu Thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT")	-	30.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.986.809.088</b>	<b>2.875.525.363</b>	

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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 năm tài chính như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>					
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	16.650.000.000	16.650.000.000	
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Dệt may Việt Nam	Bên liên quan của doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Chuyển nhượng vốn	8.700.000.000	10.750.000.000	
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Công ty con	Doanh thu cho thuê	-	402.454.544	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>25.350.000.000</b>	<b>27.802.454.544</b>	
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>					
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư	Góp vốn đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương Dương	6.260.741.705	7.760.741.705	
Bà Văn Thị Huệ	Phó tổng giám đốc	Tạm ứng	735.000.000	-	
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Công ty con	Hợp tác kinh doanh	-	4.193.673.036	
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con trước đây	Cho mượn vốn	-	3.000.000.000	
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An	Công ty con	Chi hộ	-	12.500.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>6.995.741.705</b>	<b>14.966.914.741</b>	
<b>Người mua trả tiền trước</b>					
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Công ty con	Ứng trước tiền thuê	7.224.156.369	-	
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Công ty con	Ứng trước tiền thuê	38.318.186	500.000	
			<b>7.262.474.555</b>	<b>500.000</b>	
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>					
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Công ty con	Phí dịch vụ	775.500.000	-	



## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các khoản phải trả với các bên liên quan vào ngày kết thúc năm tài chính như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>					
Lê Chí Hiếu	Cựu Chủ tịch	Mượn tiền	8.000.000.000	8.000.000.000	
Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Cựu Tổng Giám đốc	Mượn tiền	8.000.000.000	8.000.000.000	
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Công ty con	Mượn tiền Hợp tác kinh doanh	7.400.000.000 828.894.468	18.572.937.123	
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Công ty con	Tạm mượn vốn Nhận đặt cọc Thu hộ Lãi vay	5.600.000.000 10.000.000 1.391.286 -	7.998.747.500 10.000.000	
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An	Công ty con	Lãi vay	1.886.800.000	1.886.800.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>31.727.085.754</b>	<b>45.156.101.061</b>	
<b>Vay ngắn hạn</b>					
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An	Công ty con	Vay	9.200.000.000	9.200.000.000	
<b>Phải trả dài hạn khác</b>					
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Công ty con	Nhận đặt cọc	3.000.000.000	3.000.000.000	
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Cựu Tổng Giám đốc	Góp vốn đầu tư	75.075.000	75.075.000	
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Công ty con	Đặt cọc	50.000.000	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>3.125.075.000</b>	<b>3.075.075.000</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

**29.1 Cam kết thuê hoạt động**

**Công ty là bên đi thuê**

Công ty hiện đang thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	4.703.713.586	2.903.713.586
Từ 1 đến 5 năm	12.364.854.344	11.614.854.344
Trên 5 năm	76.006.841.142	78.882.698.461
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>93.075.409.072</u></b>	<b><u>93.401.266.391</u></b>

**Công ty là bên cho thuê**

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	11.430.706.596	8.953.330.351
Từ 1 năm đến 5 năm	20.595.922.291	10.325.158.880
Trên 5 năm	-	21.410.196.274
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>32.026.628.887</u></b>	<b><u>40.688.685.505</u></b>

**30. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản giữ hộ	<u>22.737.627.000</u>	<u>22.737.627.000</u>

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 31. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

#### *Các Quyết định của Cơ quan Thuế*

Vào ngày 7 tháng 2 năm 2023, 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 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, 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 công ty với số tiền 90.891.127.061 VND.

Vào ngày 13 tháng 4 năm 2023, 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 Công ty với số tiền 90.871.490.697 VND.

Vào ngày 21 tháng 4 năm 2023, 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, 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 Công ty với số tiền 90.807.635.402 VND.

Vào ngày 19 tháng 5 năm 2023, 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 Công ty (vụ án Trần Hoàn Tiên và đồng phạm). 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, 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 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 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 Công ty là 22,4 tỷ đồng và số tiền các bị cáo của Cục thuế TPHCM trong vụ án đã tự nguyện nộp khắc phục hậu quả là 2,82 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 Công ty.
- Các bị cáo bị truy tố về tội "vi phạm quy định về kế toán gây thiệt hại nghiêm trọng" buộc phải bồi thường cho Công ty với giá trị là 7,7 tỷ đồng.

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, 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. Công ty tiếp tục theo dõi kết quả sau cùng của vụ án hình sự liên quan việc hoàn thuế GTGT của Công ty.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Vào ngày 27 tháng 2 năm 2024, Công ty đã nhận được Quyết định của Tòa án Nhân dân Cấp cao Thành phố Hồ Chí Minh số 130/2024/QĐXX-HS về việc đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm (vụ án liên quan đến hoạt động kinh doanh linh kiện điện tử của Công ty giai đoạn 2017-2019, đã xét xử sơ thẩm vào ngày 30 tháng 6 năm 2023).

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



Nguyễn Thị Hà  
Người lập/Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024



Đàm Mạnh Cường  
Tổng Giám đốc

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

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

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

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

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

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

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