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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0302346036, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2024-01-26 16:53:08

MỤC LỤC

		Trang
1	Thông tin chung	1
2	Báo cáo Ban Tổng Giám đốc	2
3	Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3-6
4	Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
5	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8-9
6	Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10-43

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

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0302346036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất của Công ty 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 TDH theo Giấy phép Niêm yết số 83/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 23 tháng 11 năm 2006.

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

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

Địa chỉ giao dịch của Công ty tại số 68 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Quang Nghĩa - Chủ tịch (bổ nhiệm Chủ tịch ngày 19 tháng 08 năm 2023, bổ nhiệm thành viên HĐQT ngày 18 tháng 08 năm 2023)

Ông Nguyễn Huy Hoàng - Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 18 tháng 08 năm 2023)

Bà Võ Thị Tường Vy - Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 18 tháng 08 năm 2023)

Ông Dương Ngọc Hải - Thành viên độc lập

Ông Đàm Mạnh Cường - Thành viên (miễn nhiệm ngày 18 tháng 08 năm 2023)

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Dương Ngọc Hải - Chủ tịch UBKT

Ông Nguyễn Huy Hoàng - Thành viên UBKT (miễn nhiệm ngày 18 tháng 08 năm 2023)

Bà Võ Thị Tường Vy - Thành viên UBKT (bổ nhiệm ngày 25 tháng 08 năm 2023)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Đàm Mạnh Cường - Tổng Giám đốc

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 từ ngày 30 tháng 11 năm 2021 cho đến ngày lập báo cáo này là Ông Đàm Mạnh Cường.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") trân trọng trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2023 của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2023 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, 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 Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2023 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 03 đến trang 43. Báo cáo tài chính hợp nhất này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất kết thúc cùng ngày nêu trên 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

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

Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 1 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. Tài sản ngắn hạn**		**957.038.390.906**	**903.161.572.848**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**5**	**12.332.308.213**	**2.807.713.508**
111	1. Tiền		12.332.308.213	2.807.713.508
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**		**3.795.918.000**	**4.045.234.000**
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	31.073.222.639	32.115.881.451
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.2	(27.277.304.639)	(28.070.647.451)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.3	-	-
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**661.600.837.037**	**594.349.757.878**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	227.561.374.661	226.338.892.922
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	17.935.685.174	18.771.746.403
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7.3	-	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7.4	510.278.331.896	414.063.673.247
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 7.2 & 7.4	(94.174.554.694)	(64.824.554.694)
140	**IV. Hàng tồn kho**		**270.585.273.854**	**298.039.186.703**
141	1. Hàng tồn kho	8	436.586.040.337	463.809.511.596
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(166.000.766.483)	(165.770.324.893)
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**8.724.053.802**	**3.919.680.759**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	112.951.391	185.723.581
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	8.049.418.582	3.184.431.309
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	561.683.829	549.525.869

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**390.456.253.531**	**515.271.598.751**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**262.101.907.747**	**268.455.405.591**
216	1. Phải thu dài hạn khác	7.4	271.206.872.051	277.630.369.895
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(9.104.964.304)	(9.174.964.304)
220	**II. Tài sản cố định**		**325.477.035**	**943.648.589**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	287.957.039	875.081.919
222	*- Nguyên giá*		*7.520.690.429*	*8.481.407.702*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(7.232.733.390)*	*(7.606.325.783)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	37.519.996	68.566.670
228	*- Nguyên giá*		*176.900.000*	*1.303.143.035*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(139.380.004)*	*(1.234.576.365)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	11	**86.551.157.113**	**91.243.376.557**
231	- Nguyên giá		122.169.613.659	122.169.613.659
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		*(35.618.456.546)*	*(30.926.237.102)*
250	**IV. Đầu tư tài chính dài hạn**	**13**	**32.502.995.303**	**146.426.928.350**
253	1. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		43.479.856.600	181.593.553.485
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(10.976.861.297)	(35.166.625.135)
260	**V. Tài sản dài hạn khác**		**8.974.716.333**	**8.202.239.664**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	6.980.742.555	6.208.265.886
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.993.973.778	1.993.973.778
269	3. Lợi thế thương mại	15		
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.347.494.644.437**	**1.418.433.171.599**

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. Nợ phải trả**		**957.487.426.722**	**979.756.498.983**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**924.062.435.104**	**944.827.303.850**
311	1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	15	144.231.661.446	142.417.956.111
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	230.122.821.219	260.484.948.368
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	4.849.398.123	2.793.310.740
314	4. Phải trả người lao động		267.107.922	545.534.175
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	12.990.322.748	14.976.812.847
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		6.413.860.654	1.272.124.249
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	510.846.938.959	507.596.708.348
322	8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi		14.340.324.033	14.739.909.012
330	**II. Nợ dài hạn**		**33.424.991.618**	**34.929.195.133**
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	33.289.991.617	32.962.665.341
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		135.000.001	1.966.529.792

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
400	**D . Vốn chủ sở hữu**		**390.007.217.715**	**438.676.672.616**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**20**	**390.007.217.715**	**438.676.672.616**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		*1.126.527.670.000*	*1.126.527.670.000*
421	2. Lỗ lũy kế		(736.587.463.260)	(688.235.315.340)
421a	*- (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối luỹ kế đến cuối kỳ trước*		*(688.572.887.278)*	*(693.170.002.367)*
421b	*- LNST chưa phân phối kỳ này*		*(48.014.575.982)*	*4.934.687.027*
429	3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		67.010.975	384.317.956
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.347.494.644.437**	**1.418.433.171.599**

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

Nguyễn Thị Hà
Người lập biểu/Kế toán trưởng

Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 1 năm 2024

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số		Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý 4/2023	Quý 4/2022	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
10	1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	34.690.420.851	117.683.634.064	115.897.973.125	172.746.936.983
02	2.	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		34.690.420.851	117.683.634.064	115.897.973.125	172.746.936.983
11	4.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	32.073.987.291	46.114.762.329	98.918.464.872	84.542.395.116
20	**5.**	**(Lỗ) / Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**2.616.433.560**	**71.568.871.735**	**16.979.508.253**	**88.204.541.867**
21	6.	Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	904.035.931	(761.445.606)	3.503.471.423	4.975.204.828
22	7.	Chi phí tài chính	23	307.612.300	28.402.394.203	24.202.155.177	19.242.731.045
23		*- Trong đó : Chi phí lãi vay*		-	-	-	-
24	8.	Phần lãi trong công ty liên kết		-		-	-
25	9.	Chi phí bán hàng		516.692.727	18.170.934.661	1.628.552.163	20.428.196.170
26	10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	38.028.921.637	8.457.193.722	47.017.175.168	9.646.397.956
30	**11.**	**(Lỗ) / Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(35.332.757.173)**	**15.776.903.543**	**(52.364.902.832)**	**43.862.421.524**
31	12.	Thu nhập khác	25	9.818.997	1.920.822.844	7.451.960.182	3.229.321.121
32	13.	Chi phí khác	26	285.905.644	24.404.231.931	2.772.570.604	29.300.857.037
40	14.	(Lỗ) khác		(276.086.647)	(22.483.409.087)	4.679.389.578	(26.071.535.916)
50	**15.**	**Tổng (lỗ) / lợi nhuận kế toán trước thuế**		**(35.608.843.820)**	**(6.706.505.544)**	**(47.685.513.254)**	**17.790.885.608**
51	16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	210.258.137	8.695.443.218	646.369.709	(9.941.417.204)
52	17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	271.511.506
60	**18.**	**(Lỗ) / Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN**		**(35.819.101.957)**	**(15.401.948.762)**	**(48.331.882.963)**	**8.120.979.910**
61	**19.**	**(Lỗ)/Lợi nhuận của Công ty**		(35.817.673.721)	**(31.815.449.474)**	**(48.014.575.982)**	**4.934.687.027**
62	20.	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		**(1.428.236)**	**16.413.500.712**	**(317.306.981)**	**3.186.292.883**
70	21.	(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu		(318)	(282)	(426)	44
71	22.	(Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu		(318)	(282)	(426)	44

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

Nguyễn Thị Hà
Người lập biểu/Kế toán trưởng
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 1 năm 2024

Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	*Chỉ tiêu*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		
01	1. Tổng (lỗ) kế toán trước thuế	(47.685.513.254)	17.790.885.608
	2. Điều chỉnh cho các khoản		
02	- Khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	5.121.391.016	5.422.710.287
03	- Trích lập dự phòng	12.166.718.011	(51.557.443.230)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-
05	- Lãi từ hoạt động đầu tư	(4.057.749)	9.322.414.245
06	- Chi phí lãi vay	-	-
07	- Các khoản điều chỉnh khác	-	-
08	**3. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**(30.401.461.976)**	**(19.021.433.090)**
09	- Tăng/Giảm các khoản phải thu	(20.071.451.260)	408.363.379.652
10	- Tắng/Giảm hàng tồn kho	27.223.471.259	5.827.708.541
11	- Tăng/Giảm các khoản phải trả	(61.432.334.955)	(233.464.526.312)
12	- Tăng/Giảm chi phí trả trước	(905.690.144)	(753.839.123)
13	- Tăng/Giảm chứng khoán kinh doanh	1.042.658.812	2.427.839.056
14	- Tiền lãi vay đã trả	(687.616.438)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(229.783.632)	(11.286.323.621)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	997.204.519	
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(166.296.000)	(1.791.034.004)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**	**(84.631.299.815)**	**150.301.771.099**

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	*Chỉ tiêu*	*Năm nay*	*Năm trước*
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ	-	(1.860.925.222)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	300.000.000	34.358.426.875
23	3. Tiền chi cho vay	-	(279.472.420.348)
24	4. Tiền thu hồi cho vay	-	92.622.420.348
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(1.500.000.000)	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	91.149.155.000	179.816.504
27	7. Lãi tiền gởi, cổ tức và lợi nhuận được chia	4.206.739.520	15.130.513.937
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**	**94.155.894.520**	**(139.042.167.906)**
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	-	-
33	2. Tiền thu từ đi vay	-	
34	3. Chi trả nợ gốc vay	-	
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	-	(38.093.662.645)
40	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính**	**-**	**(38.093.662.645)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**	**9.524.594.705**	**(26.834.059.452)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**	**2.807.713.508**	**29.641.772.960**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**12.332.308.213**	**2.807.713.508**

Nguyễn Thị Hà
Người lập biểu/Kế toán trưởng

Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 1 năm 2024

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0302346036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất của Công ty là lần thứ 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 TDH theo Giấy phép Niêm yết số 83/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 23 tháng 11 năm 2006.
Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở, môi giới bất động sản và mua bán hàng hóa.
Trụ sở chính đăng ký của Công ty tọa lạc tại số 68 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

Địa chỉ giao dịch của Công ty tại 68 Nguyễn Huệ, P. Bến Nghé, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 42 người (31 tháng 12 năm 2022: 68 người).

Cơ cấu tổ chức

Công ty gồm 3 công ty con trực tiếp. Báo cáo tài chính của các công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn:

Công ty TNHH Phát triển TM DV Thủ Đức tên cũ là Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình ("DAB")

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn sở hữu 99,6% vốn chủ sở hữu của DAB.

Công ty TNHH TM DV Lộc Phúc An (tên cũ là Cty Cp Thủ Đức House Wood Trading)

LPA hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 0312561784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 10 năm 2013 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. LPA có trụ sở chính tọa lạc tại số 82-84 Đường Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của LPA là bán buôn vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Ngày 30 tháng 03 năm 2022 Sở KHĐT Tp HCM đã xác nhận cho LPA tạm ngưng hoạt động từ ngày 01 tháng 04 năm 2022 đến 31 tháng 03 năm 2024 do hoạt động kinh gặp biến động ngoài dự kiến không đủ khả năng duy trì hoạt động.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của LPA.

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House ("TDHS") hiện là Công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0317286647 cấp ngày 12 tháng 05 năm 2022 và theo GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. TDHS có trụ sở chính tại tại Block D1 - Tầng 8, Cantavil An Phú, số 1 Song Hành, P. An Phú, Thành Phố Thủ Đức, Tp Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính là kinh doanh bất động sản, kinh doanh khai thác và quản lý chợ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của TDHS.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);

- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và

- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty ("công ty mẹ") và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán năm 2023 giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn được loại trừ hoàn toàn.

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập 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 Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

3.5 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa và vật kiến trúc: 25 - 50 năm

Phương tiện vận tải: 05 - 10 năm

Thiết bị dụng cụ quản lý: 03 - 05 năm

Phần mềm máy tính: 03 - 06 năm

Quyền sử dụng đất 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 hao mòn lũy kế.

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

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

- Nhà cửa và kiến trúc: 25 năm.

- Quyền sử dụng đất: 25 năm.

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

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

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

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

3.9 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Tập đoàn.

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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 hợp nhất.

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

3.13 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh.

Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không.

Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

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

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

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

3.14 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các Tập đoàn con

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

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

Đầu tư vào các Tập đoàn liên kết

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

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

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

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

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

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

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

3.15 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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.16 Các khoản dự phòng

Tập đoàn 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 Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Tập đoàn 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 hợp nhất biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn (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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

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

3.18 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 Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn 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 Tập đoàn.

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 hợp nhất.

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn 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 Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.21 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

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

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

3.22 Thông tin theo bộ phận

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

3.23 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các Tập đoàn hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN GÓP

5. TIỀN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	4.919.080.274	322.217.027
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.413.227.939	2.485.496.481
Các khoản tương đương tiền	-	-
TỔNG CỘNG	**12.332.308.213**	**2.807.713.508**

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cổ phiếu niêm yết	31.073.222.639	32.115.881.451
TỔNG CỘNG	**31.073.222.639**	**32.115.881.451**
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(27.277.304.639)	(28.070.647.451)
GIÁ TRỊ THUẦN	**3.795.918.000**	**4.045.234.000**

6.1 Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
Cổ phiếu niêm yết	*Số lượng*	*Giá trị (VND)*	*Số lượng*	*Giá trị (VND)*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ Tầng Thái Bình Dương	2.160.000	21.850.551.499	2.160.000	21.850.551.499
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	140.942	9.184.651.140	156.942	10.227.309.952
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín	8.273	38.020.000	8.273	38.020.000
TỔNG CỘNG		**31.073.222.639**		**32.115.881.451**
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(27.277.304.639)		(28.070.647.451)
GIÁ TRỊ THUẦN		**3.795.918.000**		**4.045.234.000**

6.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

Chi tiết dự phòng giảm giá cổ phiếu niêm yết tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Tên Công ty	*Số lượng cổ phiếu*	*Giá trị thị trường (VND)*	*Giá trị ghi sổ (VND)*	*Dự phòng giảm giá (VND)*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ Tầng Thái Bình Dương	2.160.000	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	(6.506.753.140)
TỔNG CỘNG		**3.757.898.000**	**31.035.202.639**	**(27.277.304.639)**

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU

7.1 Phải thu của khách hàng

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	19.070.119.116	19.070.119.116
Công ty Cổ phần Địa ốc Thắng Lợi	9.289.670.131	9.289.670.131
Cty CP QL & KD Chợ Nông Sản Thủ Đức	16.650.000.000	16.650.000.000
Cty TNHH TM Quốc tế Dệt May Việt Nam	8.700.000.000	10.750.000.000
Ông Ngô Trung Hiếu	66.379.408.333	64.350.000.000
Ông Phạm Thái Ninh	54.310.425.000	52.650.000.000
Phải thu khách hàng khác	53.161.752.081	53.579.103.675
TỔNG CỘNG	**227.561.374.661**	**226.338.892.922**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(81.813.475.522)	(48.463.475.522)
GIÁ TRỊ THUẦN	**145.747.899.139**	**177.875.417.400**

7.2 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
Khác	1.935.685.174	2.771.746.403
TỔNG CỘNG	**17.935.685.174**	**18.771.746.403**
Dự phòng khó đòi	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	**17.935.685.174**	**18.771.746.403**

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

7.3 Phải thu khác

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Phải thu đối với các khoản tạm nộp cho cơ quan chức năng Nhà nước	365.547.441.471	365.547.441.471
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-
Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	97.260.741.705	7.760.741.705
Phải thu về cho mượn vốn	15.124.447.558	18.544.447.558
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	1.880.800.703	1.983.324.391
Phải thu về lãi tiền cho vay	990.472.421	302.855.983
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	356.477.138	
Phải thu khác	29.117.950.899	19.924.862.139
Cộng	**510.278.331.896**	**414.063.673.247**
Dài hạn		
Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	270.578.528.337	271.410.369.895
Ký quỹ	539.735.000	4.440.000.000
Phải thu khác	88.608.714	1.780.000.000
Cộng	**271.206.872.051**	**277.630.369.895**
TỔNG CỘNG	**781.485.203.947**	**691.694.043.142**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi khác	(12.361.079.172)	(16.361.079.172)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi khác	(9.104.964.304)	(9.174.964.304)
GIÁ TRỊ THUẦN	**760.019.160.471**	**666.157.999.666**

7.4 Phải thu khác (tiếp theo)

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

VND

Bên hợp tác kinh doanh	*Nội dung hợp tác*	*Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/sản phẩm*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Ngắn hạn			**97.260.741.705**	**11.954.414.741**
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 Cổ phần Hưng Vượng Bến Lức	Hợp tác đầu tư, giao độc quyền phát triển, kinh doanh Dự án trên Khu đất tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An	Theo thỏa thuận	91.000.000.000	
Công ty TNHH Khai thác dịch vụ ThuDuc House	Hợp tác kinh doanh khai thác thuê	Theo thỏa thuận		4.193.673.036
Dài hạn			**270.578.528.337**	**271.060.369.895**
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	Dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại thị xã Bến Lức - tỉnh Long An	65%	126.143.024.175	126.143.024.175
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Cao ốc Văn phòng Xanh tại số 219 - 221, đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Quận Bình Thạnh	45%	12.455.907.762	12.937.749.320
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Khu nhà ở Bình An	12,50%	4.706.596.400	4.706.596.400
Công ty CP Hưng Vượng Cần Đước	Hợp tác đầu tư dự án Khu căn hộ Hưng Vượng Cần Đước tại xã Long Trạch, huyện Cần Đước, Tỉnh Long An		127.273.000.000	127.273.000.000
TỔNG CỘNG			**367.839.270.042**	**283.014.784.636**

8. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang *(*)*	436.586.040.337	463.761.084.555
Công cụ dụng cụ tồn kho, thành phẩm	-	48.427.041
TỔNG CỘNG	**436.586.040.337**	**463.809.511.596**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(166.000.766.483)	(165.770.324.893)
TỔNG CỘNG	**270.585.273.854**	**298.039.186.703**

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản		
Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội, Long An	165.770.324.893	165.770.324.893
Dự án Golden Hill, Phú Mỹ, Bà Rịa – Vũng Tàu	149.927.458.141	149.927.458.141
Trung Tâm Thương mại Phước Long 1.778 m2, quận 9	39.776.880.208	39.772.334.753
Chung cư TDH Trường Thọ, TP.HCM	29.715.107.996	29.713.783.905
Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, TP.HCM	17.487.368.267	21.923.568.506
Chung cư TDH Phước Bình, quận 9	10.336.774.397	10.336.774.397
Khác (Khu đất LD 3,3ha Hiệp Bình Phước + Khu 10ha Hiệp Bình Chánh + Khu đất LD 1,8ha Hiệp Bình Phước + Chung cư Phước Bình (5 tầng))	8.660.781.150	9.279.921.059
Cộng	***421.674.695.052***	***426.724.165.654***
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây lắp		
Xây dựng nhà khu nhà ở Bình Chiểu, Bình An, An Phú…	10.956.866.285	37.036.918.901
Xây dựng nhà khác	3.954.479.000	
Cộng	**14.911.345.285**	**37.036.918.901**
TỔNG CỘNG	**436.586.040.337**	**463.761.084.555**

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.956.076.179	2.314.142.087	3.823.199.436	161.044.546	226.945.454	8.481.407.702
Thanh lý		-	(572.727.273)	(161.044.546)	(226.945.454)	(960.717.273)
Thanh lý công ty con						-
Mua mới						-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	1.956.076.179	2.314.142.087	3.250.472.163	-	-	7.520.690.429
Giá trị khấu hao lũy kế						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(1.772.783.509)	(2.247.612.087)	(3.197.940.187)	(161.044.546)	(226.945.454)	(7.606.325.783)
Hao mòn trong kỳ	(57.804.000)	(9.504.288)	(330.816.610)	-	-	(398.124.898)
Thanh lý trong kỳ			383.727.291	161.044.546	226.945.454	771.717.291
Giảm do thanh lý công ty con						-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(1.830.587.509)	(2.257.116.375)	(3.145.029.506)	-	-	(7.232.733.390)
						-
Giá trị còn lại						-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	183.292.670	66.530.000	625.259.249	-	-	875.081.919
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	125.488.670	57.025.712	105.442.657	-	-	287.957.039

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	*Tổng cộng*
Nguyên giá		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.303.143.035	1.303.143.035
Mua mới trong năm		
Thanh lý/ Giảm khác	(1.126.243.035)	(1.126.243.035)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	176.900.000	176.900.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(1.234.576.365)	(1.234.576.365)
Trích khấu hao trong kỳ	(31.046.674)	(31.046.674)
Giảm khác	1.126.243.035	1.126.243.035
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(139.380.004)	(139.380.004)
Giá trị còn lại		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	68.566.670	68.566.670
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	37.519.996	37.519.996

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Quyền sử dụng đất*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	84.215.068.204	37.954.545.455	122.169.613.659
Tăng trong kỳ		-	-
Giảm trong kỳ		-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	84.215.068.204	37.954.545.455	122.169.613.659
Giá trị hao mòn lũy kế			-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(25.865.631.031)	(5.060.606.071)	(30.926.237.102)
Hao mòn trong kỳ	(3.174.037.620)	(1.518.181.824)	(4.692.219.444)
Thanh lý công ty con			0
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(29.039.668.651)	(6.578.787.895)	(35.618.456.546)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	58.349.437.173	32.893.939.384	91.243.376.557
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	55.175.399.553	31.375.757.560	86.551.157.113

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 tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

12. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (*Thuyết minh số 13.1*)	43.479.856.600	181.593.553.485
TỔNG CỘNG	**43.479.856.600**	**181.593.553.485**
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(10.976.861.297)	(35.166.625.135)
GIÁ TRỊ THUẦN	**32.502.995.303**	**146.426.928.350**

13.1 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 CP Kinh doanh BĐS Phát triển Nhà TP.HCM	3.200.000.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương (Công ty cổ phần và phát triển Ngôi nhà Huế cũ)	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP.HCM ("FDC")	-	139.613.696.885
Công ty cổ phần TM và Dịch vụ Thanh Nghệ	1.500.000.000	
TỔNG CỘNG	**43.479.856.600**	**181.593.553.485**
13.2 Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	**(10.976.861.297)**	**(35.166.625.135)**
GIÁ TRỊ THUẦN	**32.502.995.303**	**146.426.928.350**

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Chi phí sửa chữa tầng 8 Cantavil	19.222.680	-
Khác	93.728.711	185.723.581
	112.951.391	**185.723.581**
Dài hạn	-	-
Tiền thuê đất	3.581.705.500	3.705.926.500
Chi phí sửa chữa lớn	2.754.257.765	512.261.667
Khác	644.779.290	1.990.077.719
	6.980.742.555	**6.208.265.886**
TỔNG CỘNG	**7.093.693.946**	**6.393.989.467**

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ Tầng Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Các nhà cung cấp khác	6.372.085.196	4.558.379.861
TỔNG CỘNG	**144.231.661.446**	**142.417.956.111**

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án, vốn	199.397.377.796	199.397.377.796
Nhận tạm ứng xây lắp các công trình	19.187.420.926	39.205.012.880
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà	3.707.231.587	7.890.534.328
Nhận tạm ứng chuyển nhượng văn phòng	-	10.000.000.000

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Phải nộp theo các quyết định của Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh	460.186.106.879	461.583.452.095
Mượn vốn	22.000.000.000	23.552.210.526
Phải trả cho các trái chủ	6.394.800.000	6.394.800.000
Phải trả lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.682.875.877	4.281.083.676
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	14.796.000.000	694.250.000
Khác	4.787.156.203	11.090.912.051
	510.846.938.959	**507.596.708.348**
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà 6,5 ha Bình An, Quận 2	19.519.525.782	19.519.525.782
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.039.260.343
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.500.496.492	2.295.840.230
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
	33.289.991.617	**32.962.665.341**
TỔNG CỘNG	**544.136.930.576**	**540.559.373.689**

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

VND

Chỉ tiêu	*Vốn chủ sở hữu*	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận chưa phân phối (Lỗ lũy kế)*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Cộng Vốn chủ sở hữu*
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.126.527.670.000		8.771.388.868	(693.748.173.804)	179.222.561.507	620.773.446.571
Lãi/Lỗ trong kỳ	-	-		4.934.687.027	3.186.292.883	8.120.979.910
Thanh lý công ty con	-	-	(8.193.217.431)	-	(143.930.873.789)	(152.124.091.220)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	(578.171.437)	578.171.437	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-			-
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(38.093.662.645)	(38.093.662.645)
Sử dụng thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển để bù đắp lỗ lũy kế	-				-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	**1.126.527.670.000**	**-**	**-**	**(688.235.315.340)**	**384.317.956**	**438.676.672.616**
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023						
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2023	1.126.527.670.000	-	-	(688.235.315.340)	384.317.956	438.676.672.616
Lợi nhuận (lỗ) trong kỳ	-	-		(48.014.575.982)		(48.014.575.982)
Giảm khác (bù lỗ, thay đổi từ việc giảm NCI)	-	-		(337.571.938)	(317.306.981)	(654.878.919)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	**1.126.527.670.000**	**-**	**-**	**(736.587.463.260)**	**67.010.975**	**390.007.217.715**

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu kỳ	1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
Vốn góp cuối kỳ	1.126.527.670.000	1.126.527.670.000

20.3 Cổ phiếu

Số 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
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	*112.652.767*	*112.652.767*

20.4 (Lỗ) lãi trên cổ phiếu

VND

	Năm nay	*Năm trước*
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	(48.014.575.982)	4.934.687.027
Lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(48.014.575.982)	4.934.687.027
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	112.652.767	112.652.767
Lỗ lãi cơ bản trên cổ phiếu *(VND/cổ phiếu)*	(426)	44
Lỗ lãi suy giảm trên cổ phiếu *(VND/cổ phiếu)*	(426)	44

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu bán hàng bất động sản	2.483.278.343	130.908.713.079
Doanh thu cung cấp dịch vụ	97.031.010.037	19.265.159.413
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	14.303.790.755	14.651.665.741
Doanh thu bán hàng hoá và thành phẩm	2.079.893.990	7.921.398.750
Doanh thu bán hàng khác		
TỔNG CỘNG	**115.897.973.125**	**172.746.936.983**

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	0	
Cổ tức, lợi nhuận HTKD được chia	3.497.517.689	2.110.390.416
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	5.953.734	2.864.814.412
Khác		
TỔNG CỘNG	**3.503.471.423**	**4.975.204.828**

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán		
Giá vốn của bất động sản đã bán	1.987.003.434	1.684.328.149
Giá vốn của HĐXD, dịch vụ đã cung cấp	6.285.159.637	60.227.393.820
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	86.259.979.801	16.634.096.629
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	4.386.322.000	5.996.576.518
TỔNG CỘNG	**98.918.464.872**	**84.542.395.116**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	-	
đầu tư	24.202.154.047	(9.416.872.842)
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	-	28.659.603.887
Khác	1.130	
TỔNG CỘNG	**24.202.155.177**	**19.242.731.045**

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí nhân viên	11.150.404.085	19.591.436.134
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.591.744.398	9.249.091.080
Chi phí khấu hao và hao mòn	634.072.304	945.086.816
đòi	29.280.000.000	(25.288.517.693)
Chi phí nhiên liệu, dụng cụ văn phòng, và chi phí khác	1.360.954.381	5.149.301.619
	47.017.175.168	**9.646.397.956**

25. THU NHẬP KHÁC

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	409.363.637	199.181.818
Phạt vi phạm hợp đồng	95.899.200	4.162.983.222
Giảm giá thanh lý tài sản cố định		(1.818.181.818)
Thu nhập khác	6.946.697.345	685.337.899
TỔNG CỘNG	**7.451.960.182**	**3.229.321.121**

26. CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Xóa sổ khoản phải thu		39.055.347.395,00
Lãi chậm nộp thuế		(9.213.512.257)
Tiền truy thu thuế GTGT, phạt thuế	649.581.777	(5.829.300.000)
Chi phí từ phạt vi phạm hợp đồng	-	
Giảm tiền sử dụng đất	-	
Thanh lý TSCĐ	-	
Chi phí khác	2.122.988.827	5.288.321.899
TỔNG CỘNG	**2.772.570.604**	**29.300.857.037**

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	-	(9.941.417.204)
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty con	646.369.709	
Thuế TNDN hiện hành	**646.369.709**	**(9.941.417.204)**

28. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong năm tài chính kết thúc ngày 31tháng 12 năm 2023 như sau:

VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*
		1.986.809.088
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Chủ tịch HĐQT	122.600.000
Ông Đàm Mạnh Cường	TV HĐQT - Tổng Giám đốc	1.170.349.998
Ông Dương Ngọc Hải	TV HĐQT - Chủ tịch UBKT	80.000.000
Bà Văn Thị Huệ	Thư ký HĐQT - Phó Tổng Giám đốc	341.804.544
Ông Nguyễn Văn Tuyến	Trưởng ban kiểm toán nội bộ	272.054.546

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, các công ty phát sinh các nghiệp vụ liên quan như sau:

Tên công ty / Mối quan hệ	*Nội dung giao dịch*	*Giá trị giao dịch*
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức (Công ty con)	Hoàn trả tạm mượn & mượn vốn	2.398.747.500
	Chi hộ tiền điện căn 1.16 lô H	17.075.387
	Thu hồi tiền điện căn hộ 1.16 lô H	18.466.673
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình (tên cũ)	Doanh thu cho thuê căn 1.16	60.000.000
	Thu tiền cho thuê căn 1.16	66.000.000
	Doanh thu cho thuê mặt bằng 1.778 m2	318.181.815
	Thu tiền cho thuê mặt bằng 1.778 m2	350.000.000
	Phí dịch vụ an ninh trạm XLNT & TTTM	165.437.711
	Phí dịch vụ an ninh TTTM 1,778 m2	4.545.455
	Thanh toán Phí dịch vụ an ninh	185.500.000
	Nhận tiền cọc thuê 1.778 m2 Q9	50.000.000
	Trả lãi vay	687.616.438
	Nộp thay thuế sử dụng đất PNN năm 2023 nhà máy nước đá Đông An Bình	1.345.986
	Trả lại khoản nộp thay thuế sử dụng đất PNN	1.345.986
Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House (Công ty con)	Hoàn trả tiền mượn	18.200.000.000
	Hoàn trả tiền cọc KH thuê VP Tầng 8 Cantavil	1.221.492.489
	Trả tiền phân chia chi phí (HĐ số 66 & 67)	355.462.040
	Trả tiền sửa chữa văn phòng tầng 8 Cantavil	62.480.000
	Thu hộ - KPCĐ	14.240.000
	Chi hộ - KPCĐ	14.240.000
	Nhận tiền tạm mượn vốn	8.400.000.000
	Phân chia chi phí khai thác tầng 8 Cantavil	228.502.675

	Nhận tiền phân chia lợi nhuận 2022	600.744.409
	Phân chia lợi nhuận 2022	600.744.409
	Nhận tiền phân chia doanh thu HTKD	12.887.753.850
	Phân chia doanh thu theo HĐ số 649/HĐ-HTKD	7.734.681.668
	Phân chia thu nhập khác quý 1/2023	130.504.678
	Doanh thu cho thuê mặt bằng các khu đất và VP 384 Võ Văn Ngân	5.719.109.087
	Nhận tiền cho thuê mặt bằng các khu đất và VP 384 Võ Văn Ngân	13.345.720.000
	Phải trả chi hộ sửa VP tầng 8 Cantavil	686.622.792
	Chi hộ sửa VP tầng 8 Cantavil	686.622.792
	Doanh thu về phí dịch vụ tư vấn	705.000.002
	Chi phí xây lắp công trình	11.979.611.918
	Đã trả chi phí xây lắp công trình	11.979.611.918
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Lộc Phúc An	Xóa sổ khoản phải thu tiền chi hộ kiểm toán BCTC	12.500.000

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Tên công ty / Mối quan hệ	*Giao dịch*	*Giá trị khoản (phải trả)/phải thu*
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức (Công ty con)	Phải trả mượn vốn	(5.600.000.000)
	Phải trả tiền xuất hóa đơn VAT tiền điện căn 1.16 lô H	(1.391.286)
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình (tên cũ)	Phải trả tiền xuất hóa đơn VAT cho thuê mặt bằng 1.778 m2 + cho thuê căn 1.16	(38.318.185)
	Phải trả tiền cọc thuê 1.778 m2 Q9	(50.000.000)
	Phải trả tiền cọc thuê căn 1,16 lô H	(10.000.000)
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Lộc Phúc An (tên cũ là Công ty Cổ phần ThuDucHouse Wood Trading)	Lãi vay phải trả từ T4 đến T12/2021	(706.800.000)
	Vay	(9.200.000.000)
	Tạm mượn tiền (671/CV-CT-27/05/2021)	(1.180.000.000)
Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House (Công ty con)	Tạm ứng HTKD khai thác các khu đất và VP 384 Võ Văn Ngân	(7.224.156.369)
	môi giới	(7.400.000.000)
	Phải trả tiền xuất hóa đơn VAT thu tiền phân chia -HTKD	(828.894.468)
	Phải trả tiền nhận ký quỹ	(3.000.000.000)
	Phải trả tiền phí dịch vụ tư vấn	(775.500.000)

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

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Thông tin về tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Kinh doanh BĐS	Thương mại, dịch vụ	Các hoạt động khác	**Hợp nhất**
	VND	VND	VND	**VND**
Doanh thu thuần bộ phận	**2.483.278.343**	**113.414.694.782**	**-**	**115.897.973.125**
Giá vốn	**1.987.003.434**	**92.545.139.438**	**-**	**94.532.142.872**
Lợi nhuận bộ phận	**496.274.909**	**20.869.555.344**	**-**	**21.365.830.253**
				-
Chi phí bán hàng	-	-	-	1.628.552.163
Chi phí quản lý doanh nghiệp				47.017.175.168
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	3.503.471.423
Chi phí tài chính				24.202.155.177
(Lỗ) Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**-**	**-**	**-**	**(47.978.580.832)**
Thu nhập khác				7.451.960.182
Chi phí khác	-	-	-	2.772.570.604
Chi phí thuế TNDN hiện hành				646.369.709
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				-
(Lỗ) Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN				**(43.945.560.963)**

Báo cáo bộ phận thứ yếu - Theo khu vực địa lý:

Hoạt động của Tập đoàn được thực hiện chủ yếu ở khu vực phía Nam, do đó Tập đoàn không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

30. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
Tài sản giữ hộ	22.737.627.000	22.737.627.000

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

32. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn

Nguyễn Thị Hà
Người lập biểu/Kế toán trưởng
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 1 năm 2024

Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2023

Giải trình nguyên nhân biến động Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty trong Quý 4 năm 2023

Chỉ tiêu	Quý 4/2023	Quý 4/2022
Lợi nhuận/ (lỗ) sau thuế TNDN	(35.819.101.957)	(15.401.948.762)

Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty trong Quý 4 năm 2023 là 35,8 tỷ đồng, nguyên nhân chủ yếu do trích lập dự phòng các khoản phải thu.

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

Đàm Mạnh Cường
Tổng Giám đốc
Ngày 26 tháng 01 năm 2024