

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 RIÊNG QUÝ 4/2023

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

TP.HCM, ngày 26 tháng 01 năm 2024

MUC LUC

	<i>Trang</i>
1 Thông tin chung	1
2 Báo cáo Ban Tổng Giám đốc	2
3 Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 5
4 Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	6
5 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	7 - 8
6 Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	9 - 40

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 quý 4 của Công ty cho kỳ kế toán năm 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 riêng quý 4 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2023 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 quý 4 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 quý 4 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.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2023 đính kèm từ trang 03 đến trang 40. Báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2023 này 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 kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Đàm Mạnh Cường

Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 1 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

<i>Mã số</i>	<i>TÀI SẢN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
100	A. Tài sản ngắn hạn		931.335.399.741	896.675.882.406
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền		5.536.146.879	2.187.488.596
111	1. Tiền	4	5.536.146.879	2.187.488.596
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	3.757.898.000	4.007.214.000
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)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	6	647.346.949.525	589.316.011.758
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	490.800.980.428	404.259.560.429
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2 & 6.3	(88.074.217.227)	(58.724.217.227)
140	IV. Hàng tồn kho	7	266.630.794.854	297.990.759.662
141	1. Hàng tồn kho		432.631.561.337	463.761.084.555
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(166.000.766.483)	(165.770.324.893)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		8.063.610.483	3.174.408.390
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	24.214.820	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	8.039.395.663	3.174.408.390
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17		-

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

<i>Mã số</i>	<i>TÀI SẢN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		429.891.591.521	549.943.094.316
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		262.011.319.033	262.965.405.591
216	1. Phải thu dài hạn khác	6.4	271.116.283.337	272.140.369.895
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(9.104.964.304)	(9.174.964.304)
220	II. Tài sản cố định		51.704.327	491.600.089
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 hao mòn 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)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	85.596.356.309	90.033.962.201
231	- Nguyên giá		120.865.988.437	120.865.988.437
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(35.269.632.128)	(30.832.026.236)
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	11	79.034.219.610	194.458.152.657
251	1. Đầu tư vào công ty con		55.320.158.681	55.320.158.681
253	2. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		41.979.856.600	181.593.553.485
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(18.265.795.671)	(42.455.559.509)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		3.197.992.242	1.993.973.778
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.204.018.464	-
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.993.973.778	1.993.973.778
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.361.226.991.262	1.446.618.976.722

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C . Nợ phải trả		973.907.960.077	1.010.070.417.514
310	I. Nợ ngắn hạn		939.932.726.952	974.409.038.712
311	1. Phải trả cho người bán	13	144.968.843.261	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	17	3.606.343.491	2.037.720.204
314	4. Phải trả người lao động		267.107.922	50.630.650
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	12.588.587.731	12.798.587.731
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			-
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	525.273.174.070	535.994.579.621
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	18	9.200.000.000	9.200.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi		14.128.374.703	14.669.447.703
330	II. Nợ dài hạn		33.975.233.125	35.661.378.802
337	1. Phải trả dài hạn khác	16	33.840.233.125	33.694.849.011
338	2. Vay và nợ dài hạn	18		
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		135.000.000	1.966.529.791
400	D . Vốn chủ sở hữu		387.319.031.185	436.548.559.208
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	387.319.031.185	436.548.559.208
411	1. Vốn cổ phần		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
421	2. Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối		(739.208.638.815)	(689.979.110.792)
421a	- (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(689.979.110.792)	(728.691.693.130)
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(49.229.528.023)	38.712.582.338
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.361.226.991.262	1.446.618.976.722

Handwritten signature

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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	23.429.493.923	5.850.975.779	99.227.571.706	37.609.004.103
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu				-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	23.429.493.923	5.850.975.779	99.227.571.706	37.609.004.103
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	23.204.886.364	(3.317.274.594)	90.341.218.761	19.688.819.578
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		224.607.559	9.168.250.373	8.886.352.945	17.920.184.525
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	902.715.335	7.940.964.533	4.100.158.083	43.049.438.705
22	7. Chi phí tài chính	22	307.612.300	5.324.887.650	24.202.155.177	(7.155.323.217)
23	- Trong đó : Chi phí lãi vay		-		-	-
24	8. Chi phí bán hàng		-		184.327.430	94.644.634
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	36.989.846.754	4.493.928.453	42.478.703.338	218.728.583
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(36.170.136.160)	7.290.398.803	(53.878.674.917)	67.811.573.230
31	11. Thu nhập khác	25	9.091.715	1.905.367.664	7.282.697.640	2.460.684.094
32	12. Chi phí khác	25	103.643.287	24.241.115.278	2.633.550.746	29.041.957.440
40	13. Lợi nhuận khác		(94.551.572)	(22.335.747.614)	4.649.146.894	(26.581.273.346)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(36.264.687.732)	(15.045.348.811)	(49.229.528.023)	41.230.299.884
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26			-	-
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-		(2.517.717.546)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		(36.264.687.732)	(15.045.348.811)	(49.229.528.023)	38.712.582.338

Handwritten signature

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 RIÊNG

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

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	1. Tổng (lỗ) kế toán trước thuế		(49.229.528.023)	41.230.299.884
	2. Điều chỉnh cho các khoản:			
02	- Khấu hao và hao mòn	8,9, 10, 11	4.688.501.672	4.920.584.798
03	- Trích lập dự phòng		4.527.334.940	(40.411.100.657)
05	- Lãi từ hoạt động đầu tư			(42.750.810.023)
06	- Chi phí lãi vay	22	-	-
08	3. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(40.013.691.411)	(37.011.025.998)
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		(47.901.886.905)	186.830.117.664
10	- (Tăng)/Giảm hàng tồn kho		31.129.523.218	(29.076.900.005)
11	- Tăng/(Giảm) các khoản phải trả		(35.474.840.999)	(150.184.088.096)
12	- (Tăng)/Giảm chi phí trả trước		(1.228.233.284)	44.853.711
13	- (Tăng)/Giảm chứng khoán kinh doanh		1.042.658.812	384.000.000
14	- Tiền lãi vay đã trả		(687.616.438)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	-
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		997.204.519	
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(166.296.000)	(485.924.500)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(92.303.178.488)	(29.498.967.224)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QUÝ (tiếp theo)

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

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ		-	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		300.000.000	(46.900.000)
23	3. Tiền chi cho vay		-	(10.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay		-	10.000.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(20.000.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		91.149.155.000	13.179.816.505
27	7. Lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.202.681.771	35.977.712.470
30	Lưu chuyển tiền thuần/(sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		95.651.836.771	29.110.628.975
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
33	1. Tiền thu từ đi vay		-	-
34	2. Chi trả nợ gốc vay		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		-	-
50	Lưu chuyển tiền thuần/(sử dụng vào) trong kỳ		3.348.658.283	(388.338.249)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		2.187.488.596	2.575.826.845
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		5.536.146.879	2.187.488.596

Handwritten signature

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“Công ty”) hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 0302346036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (“SKHĐT TPHCM”) cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất của Công ty là lần thứ 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 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, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

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

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

2.3 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 và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi 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 kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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



3.6 **Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa và vật kiến trúc: 25 - 50 năm

Phương tiện vận tải: 05 - 10 năm

Thiết bị dụng cụ quản lý: 03 - 05 năm

Phần mềm máy tính: 03 - 06 năm

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

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

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

3.8 **Bất động sản đầu tư**

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

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

- Nhà cửa và kiến trúc: 25 năm.

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày 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 48 của Bộ luật Lao động.

3.15 Các khoản dự phòng

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

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

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản 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 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 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 thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cho thuê

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế hoãn lại (tiếp theo)

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 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.

3.20 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 có thể là các Công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

5.1 Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị (VND)</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị (VND)</i>
Cổ phiếu niêm yết				
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
TỔNG CỘNG		31.035.202.639		32.077.861.451
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(27.277.304.639)		(28.070.647.451)
GIÁ TRỊ THUẦN		3.757.898.000		4.007.214.000

5.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

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

<i>Tên Công ty</i>	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	<i>Giá trị thị trường (VND)</i>	<i>Giá trị ghi sổ (VND)</i>	<i>Dự phòng giảm giá (VND)</i>
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)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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
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
Khác	52.765.341.646	53.725.879.309
TỔNG CỘNG	227.164.964.226	226.485.668.556
Dự phòng phải thu ngắn hạn KH khó đòi	(81.813.475.522)	(48.463.475.522)
GIÁ TRỊ THUẦN	145.351.488.704	178.022.193.034

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Luật TNHH Bùi Gia và Cộng Sự	16.000.000.000	16.000.000.000
Khác	1.455.222.098	1.295.000.000
TỔNG CỘNG	17.455.222.098	17.295.000.000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	17.455.222.098	17.295.000.000

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.3 Phải thu khác

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu đối với các khoản tạm nộp cho Bộ Công An - Cơ quan Cảnh sát điều tra	365.547.441.471	365.547.441.471
Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	97.260.741.705	11.954.414.741
Phải thu về cho mượn vốn	15.124.447.558	18.194.447.558
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	990.472.421
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	356.477.138	450.131.384
Phải thu khác	9.640.599.432	5.139.328.463
TỔNG CỘNG	490.800.980.428	404.259.560.429
Cộng	490.800.980.428	404.259.560.429
Dài hạn		
Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	270.578.528.337	271.060.369.895
Ký quỹ	537.755.000	1.080.000.000
Cộng	271.116.283.337	272.140.369.895
TỔNG CỘNG	761.917.263.765	676.399.930.324
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi khác	(6.260.741.705)	(10.260.741.705)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi khác	(9.104.964.304)	(9.174.964.304)
GIÁ TRỊ THUẦN	746.551.557.756	656.964.224.315

6.3 Phải thu khác (tiếp theo)

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

VND

<i>Bên hợp tác kinh doanh</i>	<i>Nội dung hợp tác</i>	<i>Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/ sản phẩm</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn				
Công ty CP 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	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	91.000.000.000	-
Công ty TNHH Khai thác dịch vụ ThuDuc House	Hợp tác kinh doanh khai thác thuê	Theo thỏa thuận	6.260.741.705	7.760.741.705
Dài hạn				
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%	270.578.528.337	271.060.369.895
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn (Satraseco)	Cao ốc Văn phòng Xanh tại số 219 - 221, đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Quận Bình Thạnh	45%	126.143.024.175	126.143.024.175
Công ty Cổ Phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (SAVICO)	Khu nhà ở Bình An	12,5%	12.455.907.762	12.937.749.320
Công ty CP Hưng Vượng Cần Đước	Hợp tác đầu tư dự án Khu căn hộ Hưng Vượng Cần Đước tại xã Long Trạch, huyện Cần Đước, Tỉnh Long An	Theo thỏa thuận	4.706.596.400	4.706.596.400
TỔNG CỘNG			367.839.270.042	283.014.784.636

7. HÀNG TỒN KHO

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

		Số cuối năm	VND Số đầu năm
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản</i>			
- Khu đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội	Tỉnh Long An	165.770.324.893	165.770.324.893
- Dự án Golden Hill, Phú Mỹ	Bà Rịa-Vũng Tàu	149.927.458.141	149.927.458.141
- Trung Tâm Thương Mại Phước Long	TP. Hồ Chí Minh	39.776.880.208	39.772.334.753
- Chung cư TDH Trường Thọ	TP. Hồ Chí Minh	29.715.107.996	29.713.783.905
- Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An	TP. Hồ Chí Minh	17.487.368.267	21.923.568.506
- Chung cư TDH Phước Bình	TP. Hồ Chí Minh	10.336.774.397	10.336.774.397
- Khu đất LD 3,3ha Hiệp Bình Phước	TP. Hồ Chí Minh	7.652.362.949	7.974.758.087
- Khu 10ha Hiệp Bình Chánh	TP. Hồ Chí Minh	215.040.000	215.040.000
- Khác		793.378.201	1.090.122.972
	Cộng	421.674.695.052	426.724.165.654
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây lắp</i>			
Xây dựng nhà khu nhà ở Bình Chiểu, Bình An, An Phú...		10.956.866.285	37.036.918.901
TỔNG CỘNG		432.631.561.337	463.761.084.555
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(166.000.766.483)	(165.770.324.893)
GIÁ TRỊ THUẦN		266.630.794.854	297.990.759.662

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá				
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2023	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)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>2.976.209.090</u>	<u>-</u>	<u>0</u>	<u>2.976.209.090</u>
Giá trị khấu hao lũy kế				
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2023	(3.125.902.944)	(161.044.546)	(226.945.454)	(3.513.892.944)
Hao mòn trong kỳ	(219.849.106)	-	-	(219.849.106)
Thanh lý	383.727.291	161.044.546	226.945.454	771.717.291
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>(2.962.024.759)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(2.962.024.759)</u>
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2023	<u>423.033.419</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>423.033.419</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>14.184.331</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14.184.331</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>VND</i>		
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2023	1.303.143.035		1.303.143.035
Mua mới trong kỳ			
Thanh lý	(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 01 tháng 01 năm 2023	(1.234.576.365)		(1.234.576.365)
Trích khấu hao trong kỳ	(31.046.674)		(31.046.674)
Thanh lý	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 01 tháng 01 năm 2023	68.566.670		68.566.670
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	37.519.996		37.519.996

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>VND</i>		
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2023	82.911.442.982	37.954.545.455	120.865.988.437
Giảm trong kỳ			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	82.911.442.982	37.954.545.455	120.865.988.437
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2023	(25.771.420.165)	(5.060.606.071)	(30.832.026.236)
Hao mòn trong kỳ	(2.919.424.068)	(1.518.181.824)	(4.437.605.892)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(28.690.844.233)	(6.578.787.895)	(35.269.632.128)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2023	57.140.022.817	32.893.939.384	90.033.962.201
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	54.220.598.749	31.375.757.560	85.596.356.309

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào 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
TỔNG CỘNG	97.300.015.281	236.913.712.166
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 11.3)	(18.265.795.671)	(42.455.559.509)
GIÁ TRỊ THUẦN	79.034.219.610	194.458.152.657

11.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con

	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
		<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Vốn đầu tư</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Vốn đầu tư</i>
	<i>%</i>	<i>VND</i>	<i>%</i>	<i>VND</i>	
(a) Công ty TNHH Phát triển TM DV Thủ Đức (Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình cũ)	99,6	24.889.158.681	99,6	24.889.158.681	
(b) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Lộc Phúc An (tên cũ là Công ty Cổ phần ThuDucHouse Wood Trading)	100	10.431.000.000	100	10.431.000.000	
(c) Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House	100	20.000.000.000	100	20.000.000.000	
TỔNG CỘNG		55.320.158.681		55.320.158.681	
Dự phòng cho khoản đầu tư vào công ty con		(7.639.383.071)		(7.288.934.374)	
GIÁ TRỊ THUẦN		47.680.775.610		48.031.224.307	

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

11.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (a) Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức tên cũ là Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình ("DAB") hiện là công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên trở lên được thành lập theo GCNĐKKD số 0304029762 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 9 năm 2005 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. DAB có trụ sở chính tại Số 4, Đường số 4, Khu phố 5, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của DAB là sản xuất, mua bán nước đá tinh khiết.
- (b) Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Lộc Phúc An ("LPA") - tên cũ là Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Lộc Phúc An ("LPA") hiện là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo GCNĐKKD số 0312561784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 10 năm 2013 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. LPA có trụ sở chính tại Số 82-84 Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính sửa đổi của LPA là bán buôn vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- (c) Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House ("TDHS") hiện là Công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0317286647 cấp ngày 12 tháng 05 năm 2022 và theo GCNĐKKD sửa đổi sau đó. TDHS có trụ sở chính tại Tầng 8 Tòa nhà Cantavil Premier, số 1 Song Hành - Xa lộ Hà Nội, Phường An Phú, Tp Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính là kinh doanh bất động sản, kinh doanh khai thác và quản lý chợ.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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 Ngoại Thương và Phát triển Đầu tư TP.Hồ Chí Minh ("FDC")	-	139.613.696.885
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	2.000.000.000	2.000.000.000
TỔNG CỘNG	41.979.856.600	181.593.553.485
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(18.265.795.671)	(35.166.625.135)
GIÁ TRỊ THUẦN	23.714.060.929	146.426.928.350

11.3 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

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

	Tỷ lệ sở hữu (%)	Dự phòng giảm giá VND
Công ty TNHH Phát triển thương mại dịch vụ Thủ Đức	99,60	(7.639.383.071)
Công ty CP Kinh doanh BĐS Phát triển Nhà TP.HCM	0,80	(3.200.000.000)
Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương	21,17	(2.000.000.000)
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	9,50	(5.426.412.600)
TỔNG CỘNG		(18.265.795.671)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

NGẮN HẠN	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sửa chữa tầng 8 Cantavil	19.222.680	-
Dụng cụ văn phòng	2.280.000	-
Chi phí khác	2.712.140	-
TỔNG CỘNG	24.214.820	-

DÀI HẠN	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sửa chữa tầng 8 Cantavil	1.204.018.464	-
TỔNG CỘNG	1.204.018.464	-

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Phải trả người bán ngắn hạn khác	7.109.267.011	4.953.548.185
TỔNG CỘNG	144.968.843.261	142.813.124.435

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND Số đầu năm</i>
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
Khác	7.608.265.465	352.023.364
TỔNG CỘNG	<u>229.900.295.774</u>	<u>256.844.948.368</u>

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND</i> <i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phải nộp theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh	460.186.106.879	461.148.158.095
Mượn vốn	36.180.000.000	57.274.484.623
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	2.682.875.877
Phải trả lãi vay	1.969.594.518	2.657.210.956
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	14.030.000.000	3.090.000.000
Khác	3.829.796.796	2.747.050.070
TỔNG CỘNG	<u>525.273.174.070</u>	<u>535.994.579.621</u>
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	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
TỔNG CỘNG	<u>33.840.233.125</u>	<u>33.694.849.011</u>
TỔNG CỘNG CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC	<u>559.113.407.195</u>	<u>569.689.428.632</u>
Trong đó:		
<i>Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (TM số 27)</i>	32.965.060.308	
<i>Phải trả dài hạn các bên liên quan (TM số 27)</i>	3.050.000.000	
<i>Phải trả các bên khác</i>	523.098.346.887	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Số tăng trong kỳ</i>	<i>Số giảm trong kỳ</i>	<i>VND Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<i>Phải thu</i>				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	3.174.408.390	5.483.290.500	(618.303.227)	8.039.395.663
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
Tiền thuê đất	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	<u>3.174.408.390</u>	<u>5.483.290.500</u>	<u>(618.303.227)</u>	<u>8.039.395.663</u>
<i>Phải nộp</i>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.993.973.778	-	-	1.993.973.778
Tiền thuê đất	-	2.964.566.017	(1.385.787.440)	1.578.778.577
Thuế thu nhập cá nhân	43.746.426	358.530.623	(368.685.913)	33.591.136
TỔNG CỘNG	<u>2.037.720.204</u>	<u>3.323.096.640</u>	<u>(1.754.473.353)</u>	<u>3.606.343.491</u>

18. VAY

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Tăng trong kỳ</i>	<i>Giảm trong kỳ</i>	<i>VND Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<i>Ngắn hạn</i>				
Vay cá nhân	-	-	-	-
Vay bên liên quan (Thuyết minh 18*)	9.200.000.000	-	-	9.200.000.000
	<u>9.200.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9.200.000.000</u>
<i>Dài hạn</i>				
Vay ngân hàng	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	<u>9.200.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9.200.000.000</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

18. VAY (tiếp theo)

18* Khoản vay bên liên quan

Chi tiết các khoản vay tín chấp từ bên liên quan được trình bày như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
	<i>VND</i>	<i>Tháng</i>	
Công ty Cổ phần Lộc Phúc An (Cty CP Thủ Đức House Wood Trading cũ)	<u>9.200.000.000</u>	12	không thời hạn
TỔNG CỘNG	<u><u>9.200.000.000</u></u>		

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

Chi tiêu	Vốn chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối (lỗ lũy kế)	VND
					Cộng Vốn chủ sở hữu
Năm trước					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.126.527.670.000	-	-	(728.691.693.130)	397.835.976.870
Lãi/Lỗ thuần trong năm	-	-	-	38.712.582.338	38.712.582.338
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	-	-	(689.979.110.792)	436.548.559.208
Năm nay					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.126.527.670.000	-	-	(689.979.110.792)	436.548.559.208
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	(49.229.528.023)	(49.229.528.023)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	1.126.527.670.000	-	-	-739.208.638.815	387.319.031.185

19.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Vốn cổ phần	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Vốn góp đầu năm	1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
Vốn góp cuối kỳ	1.126.527.670.000	1.126.527.670.000

19.3 Cổ phiếu

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
	Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	112.652.767
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	112.652.767	112.652.767



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu bán hàng bất động sản	2.483.278.343	9.756.000.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	82.440.502.608	13.201.338.362
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	14.303.790.755	14.651.665.741
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
TỔNG CỘNG	99.227.571.706	37.609.004.103

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư		700.000.000
Cổ tức, lợi nhuận HTKD được chia	4.098.262.098	41.447.566.880
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.895.985	901.871.825
Khác	-	-
TỔNG CỘNG	4.100.158.083	43.049.438.705

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán	6.285.159.637	1.684.328.149
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	79.669.737.124	12.007.914.911
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	4.386.322.000	5.996.576.518
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
TỔNG CỘNG	90.341.218.761	19.688.819.578

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Năm nay</i>	VND <i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	-	-
(Hoàn nhập) Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	24.202.154.047	(7.155.323.217)
Chi phí tài chính khác	1.130	
TỔNG CỘNG	24.202.155.177	(7.155.323.217)

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Năm nay</i>	VND <i>Năm trước</i>
Chi phí lương	8.112.468.168	13.105.179.799
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.061.348.856	10.027.991.437
Chi phí khấu hao	343.637.480	482.978.912
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	29.280.000.000	(25.288.517.693)
Chi phí khác	681.248.834	1.891.096.128
TỔNG CỘNG	42.478.703.338	218.728.583

24. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Năm nay</i>	VND <i>Năm trước</i>
Chi phí mua hàng và dịch vụ mua ngoài	55.672.418.140	25.373.849.762
Chi phí nhân viên	8.112.468.168	13.105.179.799
Chi phí khấu hao và hao mòn (TM 8-10)	4.688.501.672	4.920.584.798
Hoàn nhập (trích lập dự phòng)	29.280.000.000	(25.288.517.693)
Chi phí khác	1.637.652.924	1.891.096.129
TỔNG CỘNG	99.391.040.904	20.002.192.795

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

25. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

THU NHẬP KHÁC	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	272.727.273	20.090.909
Phạt vi phạm hợp đồng	95.899.200	3.689.109.872
Giảm giá thanh lý TSCĐ đã bán trước đây		(1.818.181.818)
Thu nhập khác	6.914.071.167	569.665.131
TỔNG CỘNG	7.282.697.640	2.460.684.094

CHI PHÍ KHÁC

CHI PHÍ KHÁC	VND	
	Năm nay	Năm trước
Xóa sổ các khoản phải thu		39.055.347.395
Chi phí phạt hợp đồng, truy thu thuế	649.581.777	(5.829.300.000)
Chi phí phạt thuế		(9.213.512.257)
Phí quản lý căn hộ	-	
Chi phí khác	1.983.968.969	5.029.422.302
TỔNG CỘNG	2.633.550.746	29.041.957.440

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế thu nhập doanh nghiệp	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(49.229.528.023)	41.230.299.884
Thuế TNDN theo thuế suất 20%		8.246.059.977
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) thuế do:		
- Loại trừ chi phí không hợp lý, hợp lệ	(556.433.551)	
- Hoàn nhập chi phí không được trừ		(374.699.062)
- Loại trừ các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia	(819.652.420)	(8.407.842.004)
- Loại trừ các khoản giảm lợi nhuận (hoàn nhập dự phòng)	(5.856.000.000)	
- Lỗ thuế năm trước mang sang/trích thừa năm trước		
- Lỗ thuế chuyển sang năm sau	-	536.481.089
Thuế TNDN ước tính	-	-

27 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

VND

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

<i>Tên công ty / Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung giao dịch</i>	<i>Giá trị giao dịch</i>	
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
		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		

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

	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:

<i>Tên công ty / Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Giá trị khoản (phải trả)/phải thu</i>
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 1.778m2 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.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

28. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN


	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tài sản giữ hộ	<u>27.043.058.000</u>	<u>27.043.058.000</u>

VND

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.

29. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào 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 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
Quý 4 năm 2023

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

Chỉ tiêu	Quý 4/2023	Quý 4/2022
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế TNDN	(36.264.687.732)	(15.045.348.811)

Trong Quý 4 năm 2023, lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty là 36,3 tỷ đồng, nguyên nhân chủ yếu do trích lập dự phòng các khoản phải thu.



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

