

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

CÔNG TY CỔ
PHẦN PHÁT
TRIỂN NHÀ
THỦ ĐỨC

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
DN:
OID.2.5.2.342.10200300.100.1.1=MST
0307346036, CHỨC CÔNG TY CỔ
PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC,
Sở-Hồ Chí Minh, CVVN
Reason: I am the author of this
document
Loc:0307
Date: 2024-07-30 15:21:23

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 7 năm 2024

MỤC LỤC

	<u>Trang</u>
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 - 46



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 28 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 7 năm 2024.

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

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

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

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

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) |
| 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 (bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2024) |
| Ông Hoàng Anh Phúc | - Thành viên độc lập (bầu bổ sung ngày 27 tháng 6 năm 2024) |

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

- | | |
|---------------------|--|
| Ông Đàm Mạnh Cường | - Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2024) |
| Ông Nguyễn Hải Long | - Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2024) |
| Bà Văn Thị Huệ | - Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 4 tháng 6 năm 2024) |

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

- Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Hải Long.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") trân trọng trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2024 của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 giữa niên độ năm 2024 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 46. Báo cáo tài chính hợp nhất này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 06 năm 2024, 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



Nguyễn Hải Long

Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 7 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
100	A. Tài sản ngắn hạn		856.810.555.326	853.498.665.648
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	7.539.210.310	12.332.308.213
111	1. Tiền		7.539.210.310	12.332.308.213
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.834.792.800	3.795.918.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	28.733.763.239	31.073.222.639
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.2	(25.898.970.439)	(27.277.304.639)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.3	-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		576.447.917.155	558.062.173.961
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	229.022.716.480	227.561.374.661
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	16.710.698.765	17.493.972.098
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7.3	-	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7.4	451.883.973.271	408.288.331.896
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 7.2 & 7.4	(121.169.471.361)	(95.281.504.694)
140	IV. Hàng tồn kho		261.196.595.288	270.579.037.742
141	1. Hàng tồn kho	8	427.197.361.771	436.579.804.225
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		8.792.039.773	8.729.227.732
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	153.371.908	112.951.391
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	8.088.709.365	8.054.592.512
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	549.958.500	561.683.829

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		470.696.721.270	480.003.830.458
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		352.679.826.362	358.303.299.033
216	1. Phải thu dài hạn khác	7.4	362.134.790.666	367.758.263.337
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(9.454.964.304)	(9.454.964.304)
220	II. Tài sản cố định		219.523.273	325.477.035
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	186.693.279	287.957.039
222	- Nguyên giá		5.973.938.503	7.520.690.429
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.787.245.224)	(7.232.733.390)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	32.829.994	37.519.996
228	- Nguyên giá		176.900.000	176.900.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(144.070.006)	(139.380.004)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	84.205.047.391	86.551.157.113
231	- Nguyên giá		122.169.613.659	122.169.613.659
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(37.964.566.268)	(35.618.456.546)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	13	24.525.487.294	25.849.180.944
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.500.000.000	1.500.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		41.979.856.600	41.979.856.600
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(18.954.369.306)	(17.630.675.656)
260	V. Tài sản dài hạn khác		9.066.836.950	8.974.716.333
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	7.072.863.172	6.980.742.555
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		1.327.507.276.596	1.333.502.496.106

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

<i>Mã số</i>	<i>TÀI SẢN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
300	C. Nợ phải trả		981.536.402.020	957.819.146.574
310	I. Nợ ngắn hạn		947.124.146.110	923.908.005.787
311	1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	15	143.127.062.711	144.265.792.090
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	259.192.476.184	230.122.821.219
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	4.282.108.966	4.849.398.123
314	4. Phải trả người lao động		50.630.650	299.107.922
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	12.848.587.731	12.948.587.731
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.268.672.369	6.592.511.119
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	510.561.897.604	510.489.463.550
322	8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi		14.792.709.895	14.340.324.033
330	II. Nợ dài hạn		34.412.255.910	33.911.140.787
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	34.101.106.740	33.599.991.617
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		180.399.169	180.399.169
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		130.750.001	130.750.001

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
400	D . Vốn chủ sở hữu		345.970.874.576	375.683.349.532
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	345.970.874.576	375.683.349.532
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		(780.619.483.631)	(750.911.370.897)
	- (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(753.060.031.916)	(688.475.613.104)
421a				
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(27.559.451.715)	(62.435.757.793)
429	3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		62.688.207	67.050.429
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.327.507.276.596	1.333.502.496.106


Nguyễn Thị Hà
Người lập biểu/Kế toán trưởng
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 7 năm 2024



Nguyễn Hải Long
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Quý 2 năm 2024	Quý 2 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
10	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	19.981.905.026	21.240.103.471	30.119.911.469	68.684.498.853
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		19.981.905.026	21.240.103.471	30.119.911.469	68.684.498.853
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(17.013.043.125)	(15.734.968.099)	(22.731.982.260)	(58.106.080.681)
20	5. (Lỗ) / Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.968.861.901	5.505.135.372	7.387.929.209	10.578.418.172
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	2.828.155.437	1.483.125.947	2.832.847.452	1.847.044.418
22	7. Chi phí tài chính	23	(1.418.231.450)	(13.689.759.480)	(1.600.718.850)	(25.609.945.327)
23	- Trong đó : Chi phí lãi vay					-
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết					-
25	9. Chi phí bán hàng		(370.149.345)	(298.458.180)	(928.871.771)	(665.043.526)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(30.157.497.568)	(4.886.420.773)	(34.455.061.576)	(8.475.820.330)
30	11. (Lỗ) / Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(26.148.861.025)	(11.886.377.114)	(26.763.875.536)	(22.325.346.593)
31	12. Thu nhập khác	25	(88.366.304)	3.755.106.805	104.101.253	4.475.337.121
32	13. Chi phí khác	26	320.416.313	(927.189.199)	(935.919.953)	(2.218.774.488)
40	14. Lợi nhuận khác		232.050.009	2.827.917.606	(831.818.700)	2.256.562.633
50	15. Tổng (lỗ) / lợi nhuận kế toán trước thuế		(25.916.811.016)	(9.058.459.508)	(27.595.694.236)	(20.068.783.960)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	(269.415.697)	(127.187.970)	(285.387.229)	(287.550.958)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại				-	
60	18. (Lỗ) / Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		(26.186.226.713)	(9.185.647.478)	(27.881.081.465)	(20.356.334.918)
61	19. (Lỗ)/Lợi nhuận của Công ty mẹ		(25.869.348.284)	(9.185.647.478)	(27.559.451.715)	(20.041.365.707)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		(316.878.429)		(321.629.750)	(314.969.211)
70	21. (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu		(233)	(82)	(245)	(178)
71	22. (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu		(233)	(82)	(245)	(178)

ngai

Nguyễn Thị Hà

Người lập biểu/Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 7 năm 2024



Nguyễn Hải Long

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

<i>Mã số</i>	<i>Chi tiêu</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	1. Tổng (lỗ) kế toán trước thuế		(27.595.694.236)	(20.068.783.960)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	9, 11	2.452.063.484	2.596.347.022
03	- Trích lập dự phòng		27.488.685.517	23.737.552.907
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	
05	- Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.832.847.452)	(36.016.471.311)
06	- Chi phí lãi vay	26	-	-
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	3. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(487.792.687)	(29.751.355.342)
09	- Tăng/Giảm các khoản phải thu		(51.283.193.444)	(7.828.340.251)
10	- Tăng/Giảm hàng tồn kho		9.382.442.454	23.989.027.252
11	- Tăng/Giảm các khoản phải trả		36.539.704.087	(14.823.953.554)
12	- Tăng/Giảm chi phí trả trước		(132.541.134)	(1.238.413.450)
13	- Tăng/Giảm chứng khoán kinh doanh		684.100.000	32.583.089
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(687.616.438)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(646.369.709)	(229.783.632)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(43.076.800)	(466.045.700)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(5.986.727.233)	(31.003.898.026)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
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		-	34.358.426.875
23	3. Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng và cho vay		-	(83.022.420.348)
24	4. Tiền thu hồi cho vay		-	83.022.420.348
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		-	
27	7. Lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.432.285.985	223.771.221
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		2.432.285.985	33.082.198.096
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		(1.238.656.655)	
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(1.238.656.655)	-
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(4.793.097.903)	2.078.300.070
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		12.332.308.213	2.807.713.508
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		7.539.210.310	4.886.013.578

Nguyễn Thị Hà

Người lập biểu/Kế toán trưởng
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 7 năm 2024



Nguyễn Hải Long
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("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 28 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 7 năm 2024.

Ngày 27 tháng 6 năm 2024, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 442/NQ-ĐHĐCĐ/2024 đã thông qua Điều lệ mới của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức. Điều lệ này gồm XXI chương và 59 điều, thay thế cho Điều lệ đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức thông qua ngày 18 tháng 8 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 ...

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 35 người (30 tháng 6 năm 2023: 49 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 30 tháng 6 năm 2024, Tập đoàn sở hữu 99,6% vốn chủ sở hữu của DAB.

Công ty TNHH TM DV Lộc Phúc An tên cũ là Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading ("LPA")

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 doanh gặp biến động ngoài dự kiến không đủ khả năng duy trì hoạt động. Ngày 18 tháng 03 năm 2024 Sở KHĐT Tp HCM đã tiếp tục gia hạn cho LPA tạm ngưng hoạt động từ ngày 01 tháng 04 năm 2024 đến 31 tháng 03 năm 2025.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, 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 30 tháng 6 năm 2024, 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).

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2024 bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty (“công ty mẹ”) và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024.

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 giữa niên độ năm 2024 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 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 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 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.

3.17 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.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	114.090.287	4.919.080.274
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.425.120.023	7.413.227.939
Các khoản tương đương tiền	-	-
TỔNG CỘNG	7.539.210.310	12.332.308.213

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Cổ phiếu niêm yết	28.733.763.239	31.073.222.639
TỔNG CỘNG	28.733.763.239	31.073.222.639
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(25.898.970.439)	(27.277.304.639)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.834.792.800	3.795.918.000

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6.1 Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Ngày 30 tháng 06 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
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	105.042	6.845.191.740	140.942	9.184.651.140
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín	8.273	38.020.000	8.273	38.020.000
TỔNG CỘNG		28.733.763.239		31.073.222.639
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(25.898.970.439)		(27.277.304.639)
GIÁ TRỊ THUẦN		2.834.792.800		3.795.918.000

6.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

Chi tiết dự phòng giảm giá cổ phiếu niêm yết tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 như sau:

Tên Công ty	Số lượng cổ phiếu	Giá trị thị trường (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	Dự phòng giảm giá (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ Tầng Thái Bình Dương	2.160.000	864.000.000	21.850.551.499	(20.986.551.499)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	105.042	1.932.772.800	6.845.191.740	(4.912.418.940)
TỔNG CỘNG		2.796.772.800	28.695.743.239	(25.898.970.439)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU

7.1 Phải thu của khách hàng ngắn hạn

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	19.070.119.116	19.070.119.116
Công ty Cổ phần Địa ốc 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	8.500.000.000	8.700.000.000
Ông Ngô Trung Hiếu (*)	66.379.408.333	66.379.408.333
Ông Phạm Thái Ninh (*)	54.310.425.000	54.310.425.000
Phải thu khách hàng khác	54.823.093.900	53.161.752.081
TỔNG CỘNG	229.022.716.480	227.561.374.661
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(105.213.475.522)	(81.813.475.522)
GIÁ TRỊ THUẦN	123.809.240.958	145.747.899.139

(*) Vào ngày 22 tháng 11 năm 2022, Nhóm công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty TNHH Bách Phú Thịnh ("Bách Phú Thịnh") số 02/2022/HĐCNCP và số 03/2022/HĐCNCP với các cá nhân. Vào ngày 29 tháng 12 năm 2022, Nhóm công ty đã ký hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Bách Phú Thịnh cho ông Ngô Trung Hiếu và ông Phạm Thái Ninh với tiến độ thanh toán cuối đến ngày 01 tháng 6 năm 2023. Vào ngày 5 tháng 6 năm 2023, Nhóm công ty đã ký các Phụ lục số 01 của các Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Bách Phú Thịnh như trên để gia hạn tiến độ thanh toán chậm nhất đến ngày 31 tháng 8 năm 2023. Vào ngày 9 tháng 1 năm 2024, Nhóm công ty đã ký các Biên bản làm việc của các Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Bách Phú Thịnh như trên để gia hạn tiến độ thanh toán chậm nhất đến ngày 31 tháng 1 năm 2025.

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

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Số đầu kỳ	(81.813.475.522)	(48.463.475.522)
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	(23.400.000.000)	(35.100.000.000)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ		1.750.000.000
Số cuối kỳ	(105.213.475.522)	(81.813.475.522)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty Luật TNHH Bùi Gia và Cộng Sự	16.000.000.000	16.000.000.000
Khác	710.698.765	1.493.972.098
TỔNG CỘNG	16.710.698.765	17.493.972.098
Dự phòng khó đòi	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	16.710.698.765	17.493.972.098

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

7.3

Phải thu khác

VND

Ngày 30 tháng 06
năm 2024

Ngày 31 tháng 12
năm 2023

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

Phải thu về cho mượn vốn

15.124.447.558

15.124.447.558

Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)

6.460.741.705

6.260.741.705

Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia

1.585.145.438

1.880.800.703

Tạm ứng nhân viên phục vụ hoạt động kinh doanh và đầu tư

7.120.722.273

805.000.000

Phải thu về lãi tiền cho vay

990.472.421

706.800.000

Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng

352.776.417

356.477.138

Ký quỹ, ký cược ngắn hạn

30.000.000.000

-

Phải thu khác

24.702.225.988

17.606.623.321

Cộng

451.883.973.271

408.288.331.896

Dài hạn

Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)

361.601.215.666

362.378.528.337

Ký quỹ

533.575.000

537.755.000

Phải thu khác

-

4.841.980.000

Cộng

362.134.790.666

367.758.263.337

TỔNG CỘNG

814.018.763.937

776.046.595.233

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi khác

(15.605.995.839)

(13.468.029.172)

Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi khác

(9.454.964.304)

(9.454.964.304)

GIÁ TRỊ THUẦN

788.957.803.794

753.123.601.757

(*) Ngày 5 tháng 3 năm 2021, Nhóm công ty nhận được Công văn số 1050/CV-CSKT-P10 từ Bộ Công An – Cơ quan Cảnh sát điều tra yêu cầu Công ty nộp lại số tiền 365.547.441.471 VND là tổng số thuế giá trị gia tăng (“thuế GTGT”) đã được hoàn trong các kỳ hoàn thuế từ tháng 2 năm 2018 đến tháng 6 năm 2019 (chi tiết xem tại Thuyết minh số 18) vào tài khoản tạm giữ của Bộ Công An – Cơ quan Cảnh sát điều tra theo quy định của pháp luật để phục vụ việc thu thập và xác minh các hồ sơ và tài liệu liên quan đến số thuế GTGT đã được hoàn nói trên của Nhóm công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc nộp số tiền này và ghi nhận số tiền đã tạm nộp này vào khoản mục phải thu ngắn hạn khác. Hiện đã có quyết định cuối cùng của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (chi tiết xem tại Thuyết minh số 30) liên quan đến số thuế GTGT được hoàn và nhóm Công ty đang chờ các quyết định của Cục Thi hành dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về số tiền này, kết quả cuối cùng chưa được xác định chính thức tại ngày của báo cáo này.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7.4 Phải thu khác (tiếp theo)					VND
(**) Chi tiết phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh:					
Bên hợp tác kinh doanh		Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/ sản phẩm	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn				6.460.741.705	6.260.741.705
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương		Đầu tư Dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt	Theo thỏa thuận	6.460.741.705	6.260.741.705
Dài hạn				361.601.215.666	362.378.528.337
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 (Satraseco)		Cao ốc Văn phòng Xanh tại số 219 - 221, đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Quận Bình Thạnh	45%	11.678.595.091	12.455.907.762
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (SAVICO)		Khu nhà ở Bình An	12,50%	4.706.596.400	4.706.596.400
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	91.000.000.000
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
Ông Ôn Minh Lợi		Hợp đồng hợp tác kinh doanh với ĐAB		450.000.000	450.000.000
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương		Hợp đồng hợp tác đầu tư với ĐAB		350.000.000	350.000.000
TỔNG CỘNG				368.061.957.371	368.639.270.042

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	427.197.361.771	436.579.804.225
Công cụ dụng cụ tồn kho, thành phẩm	-	-
TỔNG CỘNG	427.197.361.771	436.579.804.225
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
TỔNG CỘNG	261.196.595.288	270.579.037.742

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản		
Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội, 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	39.772.334.753	39.772.334.753
Chung cư TDH Trường Thọ, TP.HCM	29.713.783.905	29.713.783.905
Khu nhà ở 6.5 ha Phường Bình An, TP.HCM	17.487.368.267	17.487.368.267
Chung cư TDH Phước Bình, quận 9	10.336.774.397	10.336.774.397
Khu đất LD 3.3ha Hiệp Bình Phước	7.652.362.949	7.652.362.949
Khu 10ha Hiệp Bình Chánh	215.040.000	215.040.000
Khác	793.011.635	793.011.635
Cộng	421.668.458.940	421.668.458.940
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...	5.528.902.831	10.956.866.285
Xây dựng nhà khác	-	3.954.479.000
Cộng	5.528.902.831	14.911.345.285
TỔNG CỘNG	427.197.361.771	436.579.804.225

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Số đầu kỳ	(166.000.766.483)	(165.770.324.893)
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	(230.441.590)
Số cuối kỳ	(166.000.766.483)	(166.000.766.483)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá	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
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024	1.956.076.179	2.314.142.087	3.250.472.163	-	-	7.520.690.429
Thanh lý	-	(1.546.751.926)	-	-	-	(1.546.751.926)
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	-
Mua mới	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2024	1.956.076.179	767.390.161	3.250.472.163	-	-	5.973.938.503
Giá trị khấu hao lũy kế						
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024	(1.844.764.928)	(2.259.492.447)	(3.128.476.015)	-	-	(7.232.733.390)
Hao mòn trong kỳ	(28.902.000)	(4.752.144)	(69.668.083)	-	-	(103.322.227)
Thanh lý trong kỳ	-	1.546.751.926	-	-	-	1.546.751.926
Giảm do thanh lý công ty con, khác	2.058.467	-	-	-	-	2.058.467
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2024	(1.871.608.461)	(717.492.665)	(3.198.144.098)	-	-	(5.787.245.224)
Giá trị còn lại						
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024	111.311.251	54.649.640	121.996.148	-	-	287.957.039
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2024	84.467.718	49.897.496	52.328.065	-	-	186.693.279

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá		
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024	176.900.000	176.900.000
Mua mới trong năm		
Thanh lý/ Giảm khác		
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2024	176.900.000	176.900.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024	(139.380.004)	(139.380.004)
Trích khấu hao trong kỳ	(4.690.002)	(4.690.002)
Giảm khác		
Thanh lý		
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2024	(144.070.006)	(144.070.006)
Giá trị còn lại		
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024	37.519.996	37.519.996
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2024	32.829.994	32.829.994

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024	84.215.068.204	37.954.545.455	122.169.613.659
Tăng trong kỳ		-	-
Giảm trong kỳ		-	-
Thanh lý công ty con	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2024	84.215.068.204	37.954.545.455	122.169.613.659
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024	(27.638.426.400)	(7.980.030.146)	(35.618.456.546)
Hao mòn trong kỳ	(1.429.748.706)	(916.361.016)	(2.346.109.722)
Thanh lý công ty con			
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2024	(29.068.175.106)	(8.896.391.162)	(37.964.566.268)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024	56.576.641.804	29.974.515.309	86.551.157.113
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2024	55.146.893.098	29.058.154.293	84.205.047.391

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 06 năm 2024. 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. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
VND		
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 12.1)	1.500.000.000	1.500.000.000
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 12.2)	41.979.856.600	41.979.856.600
TỔNG CỘNG	43.479.856.600	43.479.856.600
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 12.2)	(18.954.369.306)	(17.630.675.656)
GIÁ TRỊ THUẦN	24.525.487.294	25.849.180.944

12.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
		Tỷ lệ Vốn đầu tư biểu quyết %	Tỷ lệ Vốn đầu tư biểu quyết %
Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ vận tải Thanh Nghệ (*)	Vận tải hàng hóa	1.500.000.000 30	1.500.000.000 30

(*) Vào ngày 19 tháng 5 năm 2023, Công ty TNHH Phát triển TMDV Thủ đức đã góp vốn với số tiền là 1.500.000.000 VND, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 30%, để thành lập một công ty liên kết là Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ vận tải Thanh Nghệ theo tờ trình số 10/TT-GĐ ngày 25 tháng 2 năm 2023.

12.2 Đầu tư tài chính dài hạn khác

	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
VND		
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
TỔNG CỘNG	41.979.856.600	41.979.856.600
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(18.954.369.306)	(17.630.675.656)
GIÁ TRỊ THUẦN	23.025.487.294	24.349.180.944

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn		
Khác	153.371.908	112.951.391
	153.371.908	112.951.391
Dài hạn	-	-
Tiền thuê đất	3.519.595.000	3.581.705.500
Tiền sử dụng đất	1.523.356.541	
Chi phí xây dựng và cải tạo văn phòng	2.019.225.555	2.802.851.518
Khác	10.686.076	596.185.537
	7.072.863.172	6.980.742.555
TỔNG CỘNG	7.226.235.080	7.093.693.946

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
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	5.267.486.461	6.406.215.840
TỔNG CỘNG	143.127.062.711	144.265.792.090

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án, vốn	199.397.377.796	199.397.377.796
Nhận tạm ứng xây lắp các công trình	14.197.807.706	18.966.105.721
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà	3.740.304.316	3.580.154.371
Khác	41.856.986.366	8.179.183.331
TỔNG CỘNG	259.192.476.184	230.122.821.219

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<i>Phải thu</i>		
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	8.088.709.365	8.054.592.512
Thuế giá trị gia tăng phải thu	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	183.588.530	549.525.869
Thuế thu nhập cá nhân	432.631	-
Các khoản thuế khác	365.937.339	12.157.960
TỔNG CỘNG	8.638.667.865	8.616.276.341
<i>Phải nộp</i>		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.279.361.336	2.640.343.487
Thuế giá trị gia tăng	654.230.435	596.684.923
Thuế thu nhập cá nhân	23.507.417	33.591.136
Các thuế khác	1.325.009.778	1.578.778.577
TỔNG CỘNG	4.282.108.966	4.849.398.123

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí hạ tầng kỹ thuật khu Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Chi phí khác	260.000.000	360.000.000
TỔNG CỘNG	12.848.587.731	12.948.587.731

18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn		
Phải nộp theo các quyết định của Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh (*) (Thuyết minh số 6.3)	459.161.209.527	460.186.106.879
Mượn vốn	22.000.000.000	22.000.000.000
Phải trả cho các trái chủ	6.393.100.000	6.394.800.000
Phải trả lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.682.875.877	2.682.875.877
Phải trả lãi vay	1.262.794.518	1.969.594.518
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	13.896.000.000	14.395.000.000
Phải trả cổ tức, trái tức	1.332.004.000	1.332.361.000
Khác	3.833.913.682	1.528.725.276
	510.561.897.604	510.489.463.550
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà ở 6,5 ha Bình An, Q.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	2.943.706.230	2.809.758.492
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	943.614.385	576.447.000
	34.101.106.740	33.599.991.617
TỔNG CỘNG	544.663.004.344	544.089.455.167

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

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

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

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

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

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

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

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

Số dư của tổng khoản phải trả này còn lại là 459.161.209.527 VND vào ngày 30 tháng 06 năm 2024. Bao gồm số tiền thuế bị truy thu là VND 365.547.441.471 (Thuyết minh số 6.3) và khoản tiền lãi phạt do chậm nộp trước đây là VND 93.613.768.056.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm công ty đã nhận được Bản án hình sự phúc thẩm số 304/2024/HS-PT ngày 03/5/2024 của Tòa Phúc thẩm cấp cao thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên án hình sự liên quan tới hoạt động kinh doanh lĩnh vực điện tử giai đoạn 2017 - 2019 và Quyết định thi hành án theo yêu cầu của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh số 3188/QĐ-CTHDS ngày 13/6/2024 (Thuyết minh số 30). Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty đã nhận được 32.345.279.021 đồng từ Cục Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày 27 tháng 5 năm 2024, Nhóm công ty đã nộp đơn khởi kiện Cục trưởng Cục thuế HCM và Cục thuế HCM tại Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ("TAND HCM"). Theo đó Nhóm công ty đề nghị TAND HCM xem xét tuyên hủy bỏ QĐ 5438, QĐ 5439, QĐ 66 nêu trên và các quyết định cưỡng chế mới ban hành năm 2024. Vào ngày 27 tháng 5 năm 2024, Nhóm công ty đã nhận được giấy xác nhận của TAND HCM về việc đã nhận được đơn khởi kiện của Nhóm công ty và sẽ tiến hành xem xét đơn khởi kiện theo quy định của pháp luật tố tụng hành chính (Thuyết minh số 30)

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty tiếp tục theo dõi kết quả sau cùng của các cơ quan chức năng trong vụ án hình sự liên quan việc hoàn thuế GTGT của Nhóm công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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)	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	VND Cộng Vốn chủ sở hữu
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023						
Số đầu năm	1.126.527.670.000	-	-	(688.235.315.340)	384.317.956	438.676.672.616
Lãi/Lỗ trong kỳ	-	-	-	(62.435.757.793)	(317.267.527)	(62.753.025.320)
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(240.297.764)	-	(240.297.764)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-
Sử dụng thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển để bù đắp lỗ lũy kế	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	1.126.527.670.000	-	-	(750.911.370.897)	67.050.429	375.683.349.532
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024						
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024	1.126.527.670.000	-	-	(750.911.370.897)	67.050.429	375.683.349.532
Lợi nhuận (lỗ) trong kỳ	-	-	-	(27.559.451.715)	(4.362.222)	(27.563.813.937)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(2.148.661.019)	-	(2.148.661.019)
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2024	1.126.527.670.000	-	-	(780.619.483.631)	62.688.207	345.970.874.576

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
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

19.3 Cổ phiếu

Số cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	112.652.767	112.652.767
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	112.652.767	112.652.767
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	112.652.767	112.652.767

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

19.4 (Lỗ) lãi trên cổ phiếu

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	(27.559.451.715)	(20.041.365.707)
Lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(27.559.451.715)	(20.041.365.707)
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)	(245)	(178)
Lỗ lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(245)	(178)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Doanh thu bán hàng bất động sản	-	299.747.462
Doanh thu hoạt động xây lắp	17.107.590.272	50.306.319.999
Doanh thu từ cho thuê mặt bằng, HTKD	5.453.824.284	4.531.442.634
Doanh thu từ phí tư vấn, quản lý...	1.879.168.861	4.280.173.372
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	5.679.328.052	7.186.921.396
Doanh thu bán hàng hoá và thành phẩm	-	2.079.893.990
TỔNG CỘNG	30.119.911.469	68.684.498.853

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	-	-
Cổ tức, lợi nhuận HTKD được chia	2.823.802.093	1.844.718.733
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	9.045.359	2.325.685
Khác	-	-
TỔNG CỘNG	2.832.847.452	1.847.044.418

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán	-	1.876.197.098
Giá vốn của hoạt động xây lắp	16.453.044.817	53.193.007.924
Giá vốn cho thuê mặt bằng, HTKD	5.912.055.261	662.264.055
Giá vốn phí tư vấn, quản lý...	967.137.763	792.534.279
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	(600.255.581)	217.306.776
Giá vốn của bất động sản đã bán	-	1.364.770.549
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
TỔNG CỘNG	22.731.982.260	58.106.080.681

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí lãi vay	-	-
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư	1.600.718.850	25.609.945.327
Lỗ từ giải thể công ty con và công ty liên kết	-	-
Khác	-	-
TỔNG CỘNG	1.600.718.850	25.609.945.327

23. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

<i>Chi phí bán hàng</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí nhân viên	901.682.882	477.096.360
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.188.889	-
Chi phí khác	-	187.947.166
	928.871.771	665.043.526

<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí nhân viên	4.180.613.713	4.059.227.772
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.208.462.248	2.793.153.530
Chi phí khấu hao và hao mòn	75.098.485	306.316.816
Hoàn nhập/Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	25.887.966.667	(270.000.000)
Chi phí nhiên liệu, dụng cụ VP, và chi phí khác	1.102.920.463	1.587.122.212
	34.455.061.576	8.475.820.330

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
24.1 Thu nhập khác		
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	-	88.727.291
Phạt vi phạm hợp đồng	-	3.820.801.104
Giảm giá thanh lý tài sản cố định	-	-
Thu nhập khác	104.101.253	565.808.726
Tổng cộng	104.101.253	4.475.337.121

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24.2 Chi phí khác

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Tiền truy thu thuế GTGT, phạt thuế	45.285.129	(326.423.032)
Chi phí từ phạt vi phạm hợp đồng	-	570.981.777
Thuế đất	-	104.439.694
Thanh lý TSCĐ	-	-
Chi phí khác	890.634.824	1.869.776.049
Tổng cộng	935.919.953	2.218.774.488
LỢI NHUẬN KHÁC	(831.818.700)	2.256.562.633

25. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí hàng hóa và dịch vụ mua ngoài	22.420.265.122	34.853.105.539
Chi phí nhân viên	5.082.296.595	14.890.890.344
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 9, 10 và 11)	2.454.121.951	2.596.347.022
Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng	257.722.676	97.123.745
Hoàn nhập (trích lập dự phòng)	25.887.966.667	(270.000.000)
Chi phí khác	3.571.445.408	5.065.479.675
TỔNG CỘNG	59.673.818.419	57.232.946.325

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

VND

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty con	285.387.229	287.550.958
Thuế TNDN hiện hành	285.387.229	287.550.958

27. 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 kỳ kế toán sáu tháng năm 2024 kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 như sau:

Tên	Chức vụ	VND
		Thu nhập
		977.332.729
Ông Đàm Mạnh Cường	TV HĐQT - Tổng Giám đốc	251.040.909
Ông Nguyễn Hải Long	Tổng Giám đốc	155.863.637
Bà Võ Thị Tường Vy	TV HĐQT	201.500.000
Bà Văn Thị Huệ	Thư ký HĐQT - Phó Tổng Giám đốc	224.322.727
Ông Nguyễn Văn Tuyền	Trưởng ban kiểm toán nội bộ	144.605.456

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)	Mượn vốn	400.000.000
	Hoàn trả mượn vốn	2.200.000.000
	Chi hộ tiền điện căn 1.16 lô H	5.474.583
	Thu hồi tiền điện căn hộ 1.16 lô H	5.912.550
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình (tên cũ)	Doanh thu cho thuê căn 1.16	30.000.000
	Thu tiền cho thuê căn 1.16	33.000.000
	Doanh thu cho thuê mặt bằng 1.778 m2	272.727.270
	Thu tiền cho thuê mặt bằng 1.778 m2	300.000.000
Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House (Công ty con)	Hoàn trả tiền mượn	2.000.000.000
	Nhận tiền tạm mượn vốn	9.100.000.000
	Phân chia lợi nhuận 2023	1.238.656.655
	Nhận tiền phân chia doanh thu HTKD	3.999.328.052
	Phân chia doanh thu theo HĐ số 649/HĐ-HTKD	3.999.328.052
	Doanh thu phí dịch vụ tư vấn quý 1, 2/2024 (TDHS thu của khách hàng phân chia lại)	215.454.545
	Nhận tiền phí dịch vụ tư vấn quý 1, 2/2024 (TDHS thu của khách hàng phân chia lại)	129.000.000
	Phải thu tiền XD trạm XLNT từ khách hàng	33.000.000
	TDHS thu hộ tiền XD trạm XLNT từ khách hàng	33.000.000
	Doanh thu cho thuê mặt bằng các khu đất và VP 384 Võ Văn Ngân	3.050.563.632

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

Nhận tiền cho thuê mặt bằng các khu đất và VP 384 Võ Văn Ngân	31.743.620.000
Phí dịch vụ tư vấn quý 1,2/2024 - chi phí phải trả (HĐ số 115 ngày 27/06/2024 của 77B/HDDV/2023)	37.000.000
Trả tiền phí dịch vụ tư vấn năm 2023 và quý 1/2024	782.500.000
Chi phí xây lắp công trình	1.486.612.832
Đã trả chi phí xây lắp công trình	1.486.612.832

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

<i>Tên công ty / Mỗi 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	(3.800.000.000)
	Phải trả tiền xuất hóa đơn VAT tiền điện căn 1.16 lô H	(1.829.253)
Công ty TNHH Nước đá Tinh kiết Đông An Bình (tên cũ)	Phải trả tiền xuất hóa đơn VAT cho thuê mặt bằng 1.778 m2 + cho thuê căn 1.16	(68.590.915)
	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 nợ	(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	(35.917.212.737)
	Tạm mượn vốn, ký quỹ và phân chia chi phí môi giới	(14.500.000.000)
	Phải trả tiền xuất hóa đơn VAT thu tiền phân chia - HTKD (do chưa xuất được hóa đơn)	(840.621.741)
	Phải thu tiền phân chia lợi nhuận 2023	1.238.656.655
	Phải thu phí dịch vụ tư vấn quý 2/2024 (TDHS thu của khách hàng phân chia lại)	98.181.818
	Phải trả tiền nhận ký quỹ	(3.000.000.000)
	Phải trả tiền phí dịch vụ tư vấn (HĐ số 115 ngày 27/06/2024 của 77B/HDDV/2023)	(30.000.000)
Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House (Công ty con)	Phải trả đặt cọc thuê kho lạnh và thuê bãi cho Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức (công ty con)	(420.000.000)

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. 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:

	Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư		Doanh thu HĐXD, dịch vụ đã cung cấp		Các hoạt động khác		Hợp nhất
	VND		VND		VND		
Doanh thu thuần bộ phận	5.679.328.052		24.440.583.417		-		30.119.911.469
Giá vốn	(600.255.581)		23.332.237.841		-		22.731.982.260
Lợi nhuận bộ phận	6.279.583.633		1.108.345.576		-		7.387.929.209
Chi phí bán hàng	-		-		-		(928.871.771)
Chi phí quản lý doanh nghiệp							(34.455.061.576)
Doanh thu hoạt động tài chính	-		-		-		2.832.847.452
Chi phí tài chính							(1.600.718.850)
(Lỗ) Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	-		-		-		(26.763.875.536)
Thu nhập khác					104.101.253		104.101.253
Chi phí khác	-		-		-		(935.919.953)
Chi phí thuế TNDN hiện hành							(285.387.229)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							-
(Lỗ) Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN							(27.881.081.465)

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.

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

	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2024</i>	<i>VND Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Tài sản giữ hộ	<u>22.737.627.000</u>	<u>22.737.627.000</u>

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.

30. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

30.1 Các văn bản và quyết định của Cơ quan Thuế

- Vào ngày 10/4/2024, Công ty đã nhận được Thông báo số 6170/TB-CTTPHCM của Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh về việc thực hiện các biện pháp thu hồi nợ thuế đối với người nộp thuế.
- Vào ngày 10/4/2024, Công ty đã nhận được các Quyết định số 546 và 547/QĐ-CT-CC, từ số 571/QĐ-CT-CC đến số 577/QĐ-CT-CC của Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của các ngân hàng với số tiền nợ là 91.878.984.291 đồng.
- Vào ngày 24/4/2024, Công ty đã nhận được Công văn số 3994/CTTPHCM-QLN của Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh gửi Cục Hàng hải Việt Nam trực thuộc Bộ Giao thông vận tải về việc cung cấp thông tin về danh mục các tài sản để thực hiện cưỡng chế bằng biện pháp kê biên tài sản của TDH theo quy định.
- Vào ngày 24/4/2024, Công ty đã nhận được Công văn số 3995/CTTPHCM-QLN của Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh gửi Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam về việc cung cấp thông tin về danh mục các tài sản để thực hiện cưỡng chế bằng biện pháp kê biên tài sản của TDH theo quy định.
- Vào ngày 24/4/2024, Công ty đã nhận được Thông báo số 7035/TB-CTTPHCM và Quyết định số 731/QĐ-CT-CC của Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh về việc ngừng sử dụng hóa đơn từ ngày 22/4/2024 – 21/4/2025 về việc nợ 91.771.254.291 đồng.
- Vào ngày 10/5/2024, Công ty đã nhận được các Quyết định từ số 858/QĐ-CT-CC đến số 864/QĐ-CT-CC của Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của các ngân hàng với số tiền nợ là 91.736.651.091 đồng.
- Vào ngày 17/6/2024, Công ty đã nhận được các Quyết định từ số 1126/QĐ-CT-CC đến số 1131/QĐ-CT-CC của Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của các ngân hàng với số tiền nợ là 91.207.660.218 đồng.

30.2 Các quyết định của các Cơ quan liên quan

- Vào ngày 06/5/2024, Công ty đã nhận được Quyết định số 621/QĐ-ĐT của Chi cục Hải quan quản lý hàng đầu tư về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu của TDH để thi hành nội dung Công văn số 3991/CTTPHCM-QLN ngày 22/4/2024 của Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh

30.3 Các quyết định của Tòa án và cơ quan Thi hành án

- Vào ngày 21/3/2024, Công ty đã nhận được Giấy triệu tập đương sự số 1493/GTT-TA của Tòa án Nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh về việc xét xử phúc thẩm vụ án hình sự liên quan tới hoạt động kinh doanh xuất khẩu linh kiện điện tử giai đoạn 2017 - 2019 của Công ty (vụ án Trần Hoàn Tiên và đồng phạm). Công ty đã tham dự với tư cách là "Bị hại và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo".

- Ngày 03 tháng 6 năm 2024, Công ty đã nhận được Bản án hình sự phúc thẩm số 304/2024/HS-PT ngày 03/5/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án hình sự liên quan đến hoạt động kinh doanh linh kiện điện tử giai đoạn 2017-2019 của Công ty. Các nội dung sơ lược của Bản án phúc thẩm như sau:

+ Công ty phải hoàn trả cho Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 365.547.441.471 đồng. Theo đó, Tòa án yêu cầu Cục Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh chuyển số tiền 365.547.441.471 đồng (là số tiền tạm giữ mà cơ quan cảnh sát điều tra đã chuyển) cho Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh để khắc phục hậu quả.

+ Buộc các bị cáo Trần Hoàn Tiên, Võ Thị Ngọc Hạ, Nguyễn Văn Lành, Quan Minh Tuấn, Nguyễn Vũ Bảo Hoàng, Nguyễn Ngọc Trường Chinh, Nguyễn Thị Bích Ngọc, Phạm Thị Hương, Tân Tú Hương, Lưu Thị Ngát, Lê Thị Diệu Quỳnh, Trần Anh Khoa, Nguyễn Thiên Phú, Trần Nhất Thanh, Đinh Công Thành, Nguyễn Đình Thịnh, Liên Hưng Đại, Nguyễn Hoàng Lân phải liên đới bồi hoàn cho Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức số tiền 340.239.503.983 đồng.

+ Về số tiền chậm nộp 91,7 tỷ đồng liên quan đến số tiền hoàn thuế GTGT là 365,5 tỷ đồng mà Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh đang thực hiện truy thu đối với Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức, Hội đồng xét xử nhận định như sau: "...Trường hợp Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức nhận thấy số tiền 365.547.441.471 đồng là do các bị cáo trong vụ án thực hiện hành vi phạm tội để chiếm đoạt, không phải lỗi chậm nộp từ phía Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức nên không có trách nhiệm nộp khoản phạt 91,7 tỷ đồng thì có quyền khiếu nại, khởi kiện bằng vụ án hành chính để xem xét lại các quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả có liên quan; cũng như xem xét việc Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng các biện pháp cưỡng chế..."

- Ngày 20/6/2024, Công ty đã nhận được Quyết định số 3188/QĐ-CTHADS ngày 13/6/2024 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc thi hành án theo yêu cầu. Các nội dung sơ lược của Quyết định như sau:

- + Cho thi hành án đối với ông Trần Hoàn Tiên, bà Võ Thị Ngọc Hạ, ông Nguyễn Văn Lành, ông Quan Minh Tuấn, ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng, ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh, bà Nguyễn Thị Bích Ngọc, bà Phạm Thị Hương, bà Tân Tú Hương, bà Lưu Thị Ngát, bà Lê Thị Diệu Quỳnh, ông Trần Anh Khoa, ông Nguyễn Thiên Phú, ông Trần Nhất Thanh, ông Đinh Công Thành, ông Nguyễn Đình Thịnh, ông Liên Hưng Đại, ông Nguyễn Hoàng Lân, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức. Các khoản phải thi hành:

* Chuyển số tiền 2.860.000.000 đồng (là số tiền mà các Nguyễn Xuân Thắng, Cao Văn Ty, Nguyễn Hữu Thành, Đặng Thị Huỳnh Yến, Trần Bảo Thịnh, Nguyễn Hữu Đức, Lê Hữu Thanh, Đặng Thị Minh Châu, Nguyễn Hòa Bình, Võ Quang Lâm, Hứa Quang Sơn, Trần Thị Túy Nga, Phạm Minh Tuấn đã tự nguyện nộp khắc phục hậu quả) cho Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức;

* Buộc các Bị cáo trên phải liên đới bồi hoàn cho Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức số tiền 340.239.503.983 đồng;

* Buộc các Bị cáo Quan Minh Tuấn, Nguyễn Vũ Bảo Hoàng, Nguyễn Ngọc Trường Chinh, Lê Đình Túc phải liên đới (theo phần bằng nhau) bồi thường lại cho Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức số tiền 7.709.200.000 đồng.

- + Tiếp tục kê biên đối với các tài sản là bất động sản của bị cáo Lưu Thị Ngát, Nguyễn Thị Bích Ngọc, Nguyễn Ngọc Trường Chinh, Quan Minh Tuấn để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.
- + Tiếp tục phong tỏa tài khoản ngân hàng và chứng khoán của các bị cáo Nguyễn Hoàng Lâm, Trần Nhất Thanh, Trần Hoàn Tiên, Lê Thị Diệu Quỳnh để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án trong vụ án.
- + Tiếp tục tạm giữ số tiền mà các bị cáo và gia đình đã tự nguyện nộp để đảm bảo thi hành án của các bị cáo, cụ thể như sau: Bị cáo Nguyễn Ngọc Trường Chinh: 700.000.000 đồng; Bị cáo Nguyễn Vũ Bảo Hoàng: 3.870.000.000 đồng; Bị cáo Quan Minh Tuấn: 2.833.762.250 đồng; Bị cáo Nguyễn Văn Lành: 300.000.000 đồng; Bị cáo Lê Đình Túc: 1.927.300.000 đồng.
- + Trong quá trình xét xử phúc thẩm, các Bị cáo nộp bổ sung để khắc phục hậu quả thiệt hại trong vụ án như sau: Bị cáo Nguyễn Đình Thịnh: 100.000.000 đồng; Bị cáo Nguyễn Vũ Bảo Hoàng: 28.041.517.771 đồng; Bị cáo Nguyễn Ngọc Trường Chinh: 50.000.000 đồng; Bị cáo Quan Minh Tuấn: 100.000.000 đồng.
- Tại ngày lập báo cáo tài chính này, liên quan tới việc khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu Tòa án có thẩm quyền tuyên hủy các quyết định hành chính thuế ban hành trái pháp luật, Công ty đã tiến hành các thủ tục tố tụng và diễn biến như sau:

+ Ngày 27/05/2024, Công ty gửi đơn khởi kiện đến TAND TP.HCM đối với Cục Trường Cục Thuế TP.HCM và Cục Thuế TP.HCM về các Quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả, Quyết định cưỡng chế và Thông báo tiền thuế nợ.

+ Ngày 14/6/2024, TAND TP. HCM ban hành thông báo thụ lý vụ án số 220/2024/TLST-HC.

+ Ngày 02/07/2024, Công ty đã nộp đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Tạm đình chỉ việc thi hành các Quyết định hành chính" đối với Cục Trường Cục Thuế TP.HCM và Cục Thuế TP.HCM.

+ Ngày 04/07/2024, TAND TP.HCM có Thông báo số 137/TB-TA không chấp nhận yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

+ Ngày 28/6/2024, TAND TP.HCM có Thông báo số 9249/TB-TA về việc tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại giữa các bên liên quan vào ngày 15/7/2024.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. CÁC 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 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm công ty.



Nguyễn Thị Hà

Người lập biểu/Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 7 năm 2024



Nguyễn Hải Long

Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 2 năm 2024

Giải trình nguyên nhân biến động Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty trong quý 2 năm 2024

Chỉ tiêu	Quý 2/2024	Quý 2/2023
(Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế TNDN	(26.186.226.713)	(9.185.647.478)

Trong quý 2/2024, các mảng hoạt động kinh doanh phụ trợ (bất động sản cho thuê, khai thác dịch vụ, xây dựng) của Công ty vẫn đem lại nguồn thu ổn định, tuy nhiên doanh thu kinh doanh địa ốc bị sụt giảm do thị trường bất động sản đang gặp nhiều thách thức, khó khăn, làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh trong quý 2/2024 của Công ty, lỗ sau thuế 26,19 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước lỗ 9,19 tỷ đồng).



Nguyễn Hải Long
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 7 năm 2024

