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 GIỮA NIÊN ĐỘ

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 7 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.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0302346036, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2024-07-30 15:51:36

MỤC LỤC

		Trang
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 - 44

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 (bãi 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 riêng của Công ty 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 riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ năm 2024 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ năm 2024 đính kèm từ trang 03 đến trang 44. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ năm 2024 này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
TDH
MSDN: 0302345036

Nguyễn Hải Long
Tổng Giám đốc
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 7 năm 2024

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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**		**835.408.869.524**	**833.847.387.559**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**		**2.713.630.446**	**5.536.146.879**
111	1. Tiền	4	2.713.630.446	5.536.146.879
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**5**	**2.796.772.800**	**3.757.898.000**
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	28.695.743.239	31.035.202.639
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.2	(25.898.970.439)	(27.277.304.639)
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**	**6**	**560.534.492.544**	**549.859.999.525**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	226.964.964.226	227.164.964.226
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	16.666.998.765	17.455.222.098
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6.3	431.121.663.447	394.420.980.428
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2 & 6.3	(114.219.133.894)	(89.181.167.227)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**7**	**261.196.595.288**	**266.624.558.742**
141	1. Hàng tồn kho		427.197.361.771	432.625.325.225
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**8.167.378.446**	**8.068.784.413**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	88.692.000	24.214.820
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	8.078.686.446	8.044.569.593
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 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**		**509.422.456.641**	**513.335.781.316**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**352.229.826.362**	**353.011.319.033**
216	1. Phải thu dài hạn khác	6.4	361.334.790.666	362.116.283.337
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(9.104.964.304)	(9.104.964.304)
220	**II. Tài sản cố định**		**32.829.994**	**51.704.327**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	-	14.184.331
222	*- Nguyên giá*		*2.976.209.090*	*2.976.209.090*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(2.976.209.090)*	*(2.962.024.759)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	32.829.994	37.519.996
228	*- Nguyên giá*		*176.900.000*	*176.900.000*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(144.070.006)*	*(139.380.004)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	10	**83.377.553.363**	**85.596.356.309**
231	- Nguyên giá		120.865.988.437	120.865.988.437
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		*(37.488.435.074)*	*(35.269.632.128)*
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**11**	**70.154.715.755**	**71.478.409.405**
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	41.979.856.600
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(27.145.299.526)	(25.821.605.876)
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**3.627.531.167**	**3.197.992.242**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.633.557.389	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**		**1.344.831.326.165**	**1.347.183.168.875**

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 06 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
300	**C . Nợ phải trả**		**1.000.009.173.708**	**974.478.226.259**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**965.670.285.198**	**940.507.243.134**
311	1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	13	143.157.062.711	145.041.292.090
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	253.733.279.836	229.900.295.774
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	3.341.967.351	3.606.343.491
314	4. Phải trả người lao động		50.630.650	299.107.922
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	12.848.587.731	12.948.587.731
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	529.216.382.216	525.383.241.423
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	18	9.200.000.000	9.200.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi		14.122.374.703	14.128.374.703
330	**II. Nợ dài hạn**		**34.338.888.510**	**33.970.983.125**
337	1. Phải trả dài hạn khác	16	34.208.138.510	33.840.233.125
338	2. Vay và nợ dài hạn	18		
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		130.750.000	130.750.000
400	**D . Vốn chủ sở hữu**		**344.822.152.457**	**372.704.942.616**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**19**	**344.822.152.457**	**372.704.942.616**
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		(781.705.517.543)	(753.822.727.384)
421a	*- (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối luỹ kế đến cuối kỳ trước*		(753.822.727.384)	(689.979.110.792)
421b	*- LNST chưa phân phối kỳ này*		(27.882.790.159)	(63.843.616.592)
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.344.831.326.165**	**1.347.183.168.875**

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

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mã số	*Chỉ 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*
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	13.324.384.214	17.946.243.883	19.846.168.772	60.604.736.927
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	13.324.384.214	17.946.243.883	19.846.168.772	60.604.736.927
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	12.613.377.773	14.563.639.970	16.180.576.559	53.689.884.922
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**711.006.441**	**3.382.603.913**	**3.665.592.213**	**6.914.852.005**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	2.824.338.776	1.482.166.876	2.824.842.672	2.446.140.539
22	7. Chi phí tài chính	22	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. Chi phí bán hàng		-	10.516.070	-	184.327.430
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	28.597.388.350	3.698.090.398	31.950.185.979	6.228.363.791
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(26.480.274.583)**	**(12.533.595.159)**	**(27.060.469.944)**	**(22.661.644.004)**
31	11. Thu nhập khác	25	(88.396.800)	3.755.106.805	56.557.745	4.438.620.043
32	12. Chi phí khác	25	(360.559.815)	876.820.103	878.877.960	2.225.719.777
40	13. Lợi nhuận khác		272.163.015	2.878.286.702	(822.320.215)	2.212.900.266
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**(26.208.111.568)**	**(9.655.308.457)**	**(27.882.790.159)**	**(20.448.743.738)**
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26	-	-	-	-
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**(26.208.111.568)**	**(9.655.308.457)**	**(27.882.790.159)**	**(20.448.743.738)**

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

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

Nguyễn Hải Long
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mã số	*Chỉ 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*
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	1. Tổng (lỗ) kế toán trước thuế		(27.882.790.159)	(20.448.743.738)
	2. Điều chỉnh cho các khoản:			
02	- Khấu hao và hao mòn	8,9, 10, 11	2.237.677.279	2.379.902.350
03	- Trích lập dự phòng		26.638.685.517	25.570.385.787
05	- Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.824.842.672)	(2.529.867.830)
06	- Chi phí lãi vay	22	-	
08	**3. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**(1.831.270.035)**	**4.971.676.569**
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		(34.585.209.166)	(5.039.662.570)
10	- (Tăng)/Giảm hàng tồn kho		5.427.963.454	23.983.049.433
11	- Tăng/(Giảm) các khoản phải trả		25.557.634.214	(21.258.590.370)
12	- (Tăng)/Giảm chi phí trả trước		(494.016.105)	(1.274.786.906)
13	- (Tăng)/Giảm chứng khoán kinh doanh		684.100.000	10.030.000
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			
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.000.000)	(445.025.000)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(5.246.797.638)**	**259.074.718**

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

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

Mã số	*Chỉ 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			272.727.273
23	3. Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng và cho vay		-	
24	4. Tiền thu hồi cho vay		-	
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
27	7. Lãi tiền gởi, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.424.281.205	1.481.351.788
30	**Lưu chuyển tiền thuần/(sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư**		**2.424.281.205**	**1.754.079.061**
	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**		**(2.822.516.433)**	**2.013.153.779**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**5.536.146.879**	**2.187.488.596**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**		**2.713.630.446**	**4.200.642.375**

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

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 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 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...

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 vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 19 người (30 tháng 6 năm 2023: 27 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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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 cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà 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 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 ảnh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

3.16 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.

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 VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Tiền mặt	29.140.094	2.243.271.702
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.684.490.352	3.292.875.177
TỔNG CỘNG	**2.713.630.446**	**5.536.146.879**

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Cổ phiếu niêm yết	28.695.743.239	31.035.202.639
TỔNG CỘNG	**28.695.743.239**	**31.035.202.639**
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(25.898.970.439)	(27.277.304.639)
GIÁ TRỊ THUẦN	**2.796.772.800**	**3.757.898.000**

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:

	Ngày 30 tháng 06 năm 2024		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
Cổ phiếu niêm yết	*Số lượng*	*Giá trị (VND)*	*Số lượng*	*Giá trị (VND)*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	2.160.000	21.850.551.499	2.160.000	21.850.551.499
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	105.042	6.845.191.740	140.942	9.184.651.140
TỔNG CỘNG		**28.695.743.239**		**31.035.202.639**
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(25.898.970.439)		(27.277.304.639)
GIÁ TRỊ THUẦN		**2.796.772.800**		**3.757.898.000**

5.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

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

Tên Công ty	*Số lượng cổ phiếu*	*Giá trị thị trường (VND)*	*Giá trị ghi sổ (VND)*	*Dự phòng giảm giá (VND)*
Công ty Cổ phần 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)**

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU

6.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

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 Thắng Lợi	9.289.670.131	9.289.670.131
Cty CP QL & KD Chợ Nông Sản Thủ Đức	16.650.000.000	16.650.000.000
Cty TNHH TM Quốc tế Dệt May Việt Nam	8.500.000.000	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
Khác	52.765.341.646	52.765.341.646
TỔNG CỘNG	**226.964.964.226**	**227.164.964.226**
Dự phòng phải thu ngắn hạn KH khó đòi	(105.213.475.522)	(81.813.475.522)
GIÁ TRỊ THUẦN	**121.751.488.704**	**145.351.488.704**

(*) Vào ngày 22 tháng 11 năm 2022, 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, 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, Công ty đã ký các Phụ lục số 01 của các Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Bách Phú Thịnh như trên để gia hạn tiến độ thanh toán chậm nhất đến ngày 31 tháng 8 năm 2023. Vào ngày 9 tháng 1 năm 2024, Công ty đã ký 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)**

6.2 *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	666.998.765	1.455.222.098
TỔNG CỘNG	**16.666.998.765**	**17.455.222.098**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	**16.666.998.765**	**17.455.222.098**

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.3 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 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 (*)	6.460.741.705	6.260.741.705
Phải thu về cho mượn vốn	15.124.447.558	15.124.447.558
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	1.585.145.438	1.880.800.703
Phải thu về lãi tiền cho vay	990.472.421	990.472.421
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	352.776.417	356.477.138
Ký quỹ	30.000.000.000	
Tạm ứng nhân viên phục vụ hoạt động kinh doanh và đầu tư	7.088.222.273	785.000.000
Phải thu khác	3.972.416.164	3.475.599.432
Cộng	***431.121.663.447***	***394.420.980.428***
Dài hạn		
Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	360.801.215.666	361.578.528.337
Ký quỹ	533.575.000	537.755.000
Cộng	***361.334.790.666***	***362.116.283.337***
TỔNG CỘNG	**792.456.454.113**	**756.537.263.765**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi khác	(9.005.658.372)	(7.367.691.705)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi khác	(9.104.964.304)	(9.104.964.304)
GIÁ TRỊ THUẦN	**774.345.831.437**	**740.064.607.756**

(*) Ngày 5 tháng 3 năm 2021, Công ty nhận được Công văn số 1050/CV-CSKT-P10 từ Bộ Công An – Cơ quan Cảnh sát điều tra yêu cầu Công ty nộp lại số tiền 365.547.441.471 VND là tổng số thuế giá trị gia tăng ("thuế GTGT") đã được hoàn trong các kỳ hoàn thuế từ tháng 2 năm 2018 đến tháng 6 năm 2019 (chi tiết xem tại Thuyết minh số 16) vào tài khoản tạm giữ của Bộ Công An – Cơ quan Cảnh sát điều tra theo quy định của pháp luật để phục vụ việc thu thập và xác minh các hồ sơ và tài liệu liên quan đến số thuế GTGT đã được hoàn nói trên của công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã hoàn tất việc nộp số tiền này và ghi nhận số tiền đã tạm nộp này vào khoản mục phải thu ngắn hạn khác. Hiện đã có quyết định cuối cùng của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (chi tiết xem tại Thuyết minh số 29) liên quan đến số thuế GTGT được hoàn và 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.

6.3 Phải thu khác (tiếp theo)

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

VND

Bên hợp tác kinh doanh	*Nội dung hợp tác*	*Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/ sản phẩm*	*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			**360.801.215.666**	**361.578.528.337**
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	12,5%	4.706.596.400	4.706.596.400
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	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	Theo thỏa thuận	127.273.000.000	127.273.000.000
TỔNG CỘNG			**367.261.957.371**	**367.839.270.042**

7. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các Dự án 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	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	39.772.334.753	39.772.334.753
- Chung cư TDH Trường Thọ	TP. Hồ Chí Minh	29.713.783.905	29.713.783.905
- Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An	TP. Hồ Chí Minh	17.487.368.267	17.487.368.267
- 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	7.652.362.949
- Khu 10ha Hiệp Bình Chánh	TP. Hồ Chí Minh	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
TỔNG CỘNG		**427.197.361.771**	**432.625.325.225**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
GIÁ TRỊ THUẦN		**261.196.595.288**	**266.624.558.742**

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)

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá				
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024	2.976.209.090	-	-	2.976.209.090
Thanh lý		-	-	-
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2024	2.976.209.090	-	-	2.976.209.090
Giá trị khấu hao lũy kế				
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024	(2.962.024.759)	-		(2.962.024.759)
Hao mòn trong kỳ	(14.184.331)	-	-	(14.184.331)
Thanh lý	-	-		-
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2024	(2.976.209.090)	0	0	(2.976.209.090)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024	14.184.331	-	-	14.184.331
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2024	-	-	-	-

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Phần mềm máy tính	*Quyền sử dụng đất*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024	176.900.000	-	176.900.000
Mua mới trong kỳ	-	-	-
Thanh lý	-	-	-
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)
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

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Quyền sử dụng đất*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024	82.911.442.982	37.954.545.455	120.865.988.437
Giảm trong kỳ	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2024	82.911.442.982	37.954.545.455	120.865.988.437
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024	(27.289.601.982)	(7.980.030.146)	(35.269.632.128)
Hao mòn trong kỳ	(1.302.441.930)	(916.361.016)	(2.218.802.946)
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2024	(28.592.043.912)	(8.896.391.162)	(37.488.435.074)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024	55.621.841.000	29.974.515.309	85.596.356.309
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2024	54.319.399.070	29.058.154.293	83.377.553.363

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2024. 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.

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
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	41.979.856.600
TỔNG CỘNG	**97.300.015.281**	**97.300.015.281**
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn *(Thuyết minh số 11.3)*	(17.868.175.656)	(17.630.675.656)
GIÁ TRỊ THUẦN	**79.431.839.625**	**79.669.339.625**

11.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	*Ngày 30 tháng 06 năm 2024*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
	Tỷ lệ biểu quyết %	*Vốn đầu tư VND*	*Tỷ lệ biểu quyết %*	*Vốn đầu tư VND*
(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		(9.277.123.870)		(8.190.930.220)
GIÁ TRỊ THUẦN		**46.043.034.811**		**47.129.228.461**

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.

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

11.2 Đầu tư tài chính dài hạn khác

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
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	(17.868.175.656)	(17.630.675.656)
GIÁ TRỊ THUẦN	**24.111.680.944**	**24.349.180.944**

11.3 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

Chi tiết dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (bao gồm cả đầu tư vào công ty con)

	Tỷ lệ sở hữu (%)	*Dự phòng giảm giá VND*
Công ty TNHH Phát triển TM DV Thủ Đức (Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình cũ)	99,60	*(9.277.123.870)*
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	9,52	*(12.668.175.656)*
TỔNG CỘNG		***(27.145.299.526)***

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Chi phí sửa chữa cải tạo văn phòng	-	19.222.680
Dụng cụ văn phòng	-	2.280.000
Chi phí khác	88.692.000	2.712.140
TỔNG CỘNG	**88.692.000**	**24.214.820**

DÀI HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Chi phí xây dựng và cải tạo văn phòng	1.633.557.389	1.204.018.464
TỔNG CỘNG	**1.633.557.389**	**1.204.018.464**

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Công ty TNHH Khai thác dịch vụ Thuduc House	30.000.000	775.500.000
Phải trả người bán ngắn hạn khác	5.267.486.461	6.406.215.840
TỔNG CỘNG	**143.157.062.711**	**145.041.292.090**

14. 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	36.397.790.018	7.956.657.886
TỔNG CỘNG	**253.733.279.836**	**229.900.295.774**

15. 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
Khác	260.000.000	360.000.000
TỔNG CỘNG	**12.848.587.731**	**12.948.587.731**

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
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	41.480.000.000	36.180.000.000
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	1.969.594.518	1.969.594.518
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	13.230.000.000	14.030.000.000
Phải trả cổ tức, trái tức	1.332.004.000	1.332.361.000
Khác	2.967.598.294	2.607.503.149
TỔNG CỘNG	**529.216.382.216**	**525.383.241.423**
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	3.050.738.000
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	575.709.000
TỔNG CỘNG	**34.208.138.510**	**33.840.233.125**
TỔNG CỘNG CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC	**563.424.520.726**	**559.223.474.548**

Trong đó:

Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (TM số 27)	*64.918.216.173*
Phải trả dài hạn các bên liên quan (TM số 27)	*3.050.000.000*
Phải trả các bên khác	*495.456.304.553*

(*) Vào ngày 29 tháng 12 năm 2020, Công ty đã nhận được Quyết định số 5438/QĐ-CT ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ("Cục thuế HCM") về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính được ban hành căn cứ vào Biên bản thanh tra thuế ngày 27 tháng 11 năm 2020 đối với các kỳ hoàn thuế giá trị gia tăng ("thuế GTGT") từ tháng 1 năm 2019 đến tháng 6 năm 2019 ("QĐ 5438"); 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, Công ty đã nộp đơn khởi kiện Cục trưởng Cục thuế HCM tại Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ("TAND HCM"). Theo đó Công ty đề nghị TAND HCM xem xét tuyên hủy bỏ QĐ 5438 và QĐ 5439 nêu trên. Vào ngày 4 tháng 1 năm 2021, Công ty đã nhận được giấy xác nhận của TAND HCM về việc đã nhận được đơn khởi kiện của Công ty và sẽ tiến hành xem xét đơn khởi kiện theo quy định của pháp luật tố tụng hành chính.

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

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

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

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

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

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 riêng này, 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 linh kiện 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 29). Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, 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, 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, Công ty đã nhận được giấy xác nhận của TAND HCM về việc đã nhận được đơn khởi kiện của Công ty và sẽ tiến hành xem xét đơn khởi kiện theo quy định của pháp luật tố tụng hành chính (Thuyết minh số 29).

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, 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 Công ty.

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

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	*Số tăng trong kỳ*	*Số giảm trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 06 năm 2024*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	8.044.569.593	741.136.671	(707.019.818)	8.078.686.446
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
Tiền thuê đất	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	**8.044.569.593**	**741.136.671**	**(707.019.818)**	**8.078.686.446**
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.993.973.778	-	-	1.993.973.778
Thuế giá trị gia tăng		707.019.818	(707.019.818)	-
Thuế thu nhập cá nhân	33.591.136	203.129.259	(213.736.600)	22.983.795
Tiền thuê đất	1.578.778.577	3.601.714.280	(3.855.483.079)	1.325.009.778
Tiền sử dụng đất		152.226.906	(152.226.906)	-
Thuế khác		48.285.129	(48.285.129)	-
TỔNG CỘNG	**3.606.343.491**	**4.712.375.392**	**(4.976.751.532)**	**3.341.967.351**

18. VAY

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 06 năm 2024*
Ngắn hạn				
Vay cá nhân	-	-	-	-
Vay bên liên quan (Thuyết minh 18*)	9.200.000.000	-	-	9.200.000.000
	9.200.000.000	**-**	**-**	**9.200.000.000**
Dài hạn				
Vay ngân hàng	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	**9.200.000.000**	**-**	**-**	**9.200.000.000**

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:

Bên cho vay	*Ngày 30 tháng 06 năm 2024 VND*	*Kỳ hạn Tháng*	*Ngày đáo hạn*
Công ty Cổ phần Lộc Phúc An *(Cty CP Thủ Đức House Wood Trading cũ)*	9.200.000.000	12	không thời hạn
TỔNG CỘNG	**9.200.000.000**		

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

VND

Chỉ tiêu	*Vốn chủ sở hữu*	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận chưa phân phối (lỗ lũy kế)*	*Cộng Vốn chủ sở hữu*
Năm trước					
Số đầu năm	1.126.527.670.000	-	-	(689.979.110.792)	436.548.559.208
Lãi/Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(63.843.616.592)	(63.843.616.592)
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**	**-**	**-**	**(753.822.727.384)**	**372.704.942.616**
Năm nay					
Số đầu năm	1.126.527.670.000	-	-	(753.822.727.384)	372.704.942.616
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	(27.882.790.159)	(27.882.790.159)
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2024	**1.126.527.670.000**	**-**	**-**	**(781.705.517.543)**	**344.822.152.457**

19.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Vốn cổ phần		
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 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 của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

20. 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	11.348.825.455	50.306.319.999
Doanh thu từ cho thuê mặt bằng, HTKD	306.181.816	151.454.546
Doanh thu từ phí tư vấn, quản lý…	661.269.817	2.811.748.070
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	7.529.891.684	7.035.466.850
TỔNG CỘNG	**19.846.168.772**	**60.604.736.927**
Trong đó:		
Doanh thu với các bên khác	12.278.095.273	53.556.374.325
Doanh thu với các bên liên quan	7.568.073.499	7.048.362.602

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*
Cổ tức, lợi nhuận HTKD được chia	2.823.802.093	2.445.463.142
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.040.579	677.397
TỔNG CỘNG	**2.824.842.672**	**2.446.140.539**

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 bất động sản đã bán	-	1.364.770.549
Giá vốn của hoạt động xây lắp	11.201.164.817	50.364.826.108
Giá vốn cho thuê mặt bằng, HTKD	2.712.344.475	(545.533.048)
Giá vốn phí tư vấn, quản lý…	38.265.992	311.818.183
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	2.228.801.275	2.194.003.130
TỔNG CỘNG	**16.180.576.559**	**53.689.884.922**

22. CHI PHÍ 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*
Chi phí lãi vay	-	-
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư	1.600.718.850	25.609.944.197
Lỗ từ giải thể công ty con và công ty liên kết	-	-
Chi phí tài chính khác	-	1.130
TỔNG CỘNG	**1.600.718.850**	**25.609.945.327**

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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*
Chi phí lương	3.102.285.909	4.367.007.714
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.890.905.073	2.731.136.084
Chi phí khấu hao	18.874.333	161.099.404
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	25.037.966.667	(2.050.279.791)
Chi phí khác	900.153.997	1.019.400.380
TỔNG CỘNG	**31.950.185.979**	**6.228.363.791**

24. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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*
Chi phí hàng hóa và dịch vụ mua ngoài	16.636.384.234	54.153.074.235
Chi phí nhân viên	3.102.285.909	4.367.007.714
Chi phí khấu hao và hao mòn (TM 8-10)	2.237.677.279	2.379.902.350
Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng	200.363.033	218.506.402
Hoàn nhập (trích lập dự phòng)	25.037.966.667	(1.819.838.201)
Chi phí khác	916.085.416	803.923.643
TỔNG CỘNG	**48.130.762.538**	**60.102.576.143**

25. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

THU NHẬP KHÁC

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*
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	-	-
Phạt do vi phạm hợp đồng	-	3.820.801.104
Giảm giá thanh lý TSCĐ đã bán trước đây	-	-
Thu nhập khác	56.557.745	*617.818.939*
TỔNG CỘNG	**56.557.745**	**4.438.620.043**

CHI PHÍ KHÁC

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*
Phí xây dựng		1.312.053.659
Chi phí phạt hợp đồng	-	570.981.777
Chi phí phạt thuế	45.285.129	(326.423.032)
Phí quản lý căn hộ	11.147.320	-
Chi phí khác	822.445.511	669.107.373
TỔNG CỘNG	**878.877.960**	**2.225.719.777**
LỢI NHUẬN KHÁC	**(822.320.215)**	**2.212.900.266**

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

26.1 Chi phí thuế TNDN

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*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

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

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*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**(27.882.790.159)**	**(20.448.743.738)**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	(5.576.558.032)	(4.089.748.748)
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) thuế do:		
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ	(108.507.998)	5.562.100.151
- Dự phòng phải thu khó đòi		-
- Hoàn nhập chi phí không được trừ		-
- Thu nhập cổ tức, lợi nhuận được chia	(564.760.419)	(120.148.882)
- Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa (thiếu) trong những năm trước		
- Loại trừ các khoản dự phòng		
- Loại trừ các khoản giảm lợi nhuận (hoàn nhập dự phòng)	(5.007.593.333)	-
- Lỗ thuế mang sang/trích thừa năm trước		(1.352.202.521)
- Lỗ mang sang các kỳ sau	6.249.826.448	-
Chi phí thuế TNDN ước tính	**-**	**-**

26.2 *Chi phí thuế TNDN hoãn lại*

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

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*
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	1.993.973.778	1.993.973.778
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**1.993.973.778**	**1.993.973.778**

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

27. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND

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
	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:

VND

Tên công ty / Mối quan hệ	*Giao dịch*	*Giá trị khoản (phải trả)/phải thu*
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức (Công ty con)	Phải trả mượn vốn	(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 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	(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	(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	(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)

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

28. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Tài sản giữ hộ	22.737.627.000	22.737.627.000

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. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

29.1 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
- 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.

29.2 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

29.3 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 Hường, 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 Hường, 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 Lân, 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 Trưởng 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 Trưởng 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.

30. 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 riêng của Công ty.

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

Nguyễn Thị Hà
Người lập biểu/Kế toán trưởng
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 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

Quý 2 năm 2024

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

Chỉ tiêu	Quý 2/2024	Quý 2/2023
(Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế TNDN	(26.208.111.568)	(9.655.308.457)

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 26,2 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước lỗ 9,66 tỷ đồng).

Nguyễn Hải Long

Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 7 năm 2024