

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Tầng 3 - Số 68 Nguyễn Huệ - Phường Bến Nghé - Quận 1 - Tp Hồ Chí Minh

Mã số Doanh nghiệp: 0302346036

Website: [thuduchouse.vn](http://thuduchouse.vn)

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2024

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

TP.HCM, ngày 30 tháng 10 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: 2024-10-30 14:00:50

## MUC LUC

	<i>Trang</i>
1 Thông tin chung.....	1-2
2 Báo cáo Ban Tổng Giám đốc .....	3-4
3 Bảng Cân đối kế toán hợp nhất .....	5-8
4 Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.....	9-10
5 Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.....	11-12
6 Thuyết minh Báo cáo Tài chính hợp nhất .....	13-61

## **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, 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 và mua bán hàng.

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

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

### **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 (miễn nhiệm 27 tháng 06 năm 2024)   |
| Ông Hoàng Anh Phúc     | - Thành viên (bầu bổ sung ngày 27 tháng 06 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     | - Thành viên UBKT (bổ nhiệm ngày 2 tháng 7 năm 2024) |
| Ông Nguyễn Quang Nghĩa | - Thành viên UBKT (bổ nhiệm ngày 2 tháng 7 năm 2024) |

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

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

**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 (bỏ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2024)

Bà Văn Thị Huệ - P.Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 04 tháng 06 năm 2024)

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

- Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 15 tháng 04 năm 2024 cho đến 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 Tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2024 của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo Tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2024 cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 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, 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, phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo Tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2024 kèm theo.

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

**CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo Tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 05 đến trang 61. 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 09 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 10 năm 2024

**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

B01a-DN/HN

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>100</b>	<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>		<b>476.668.713.795</b>	<b>853.498.665.648</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>67.827.961.596</b>	<b>12.332.308.213</b>
111	1. Tiền		67.827.961.596	12.332.308.213
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>3.013.364.200</b>	<b>3.795.918.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	28.733.763.239	31.073.222.639
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.2	(25.720.399.039)	(27.277.304.639)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.3	-	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>174.137.163.276</b>	<b>558.062.173.961</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	227.267.906.025	227.561.374.661
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	16.825.320.069	17.493.972.098
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6.3	56.079.785.816	408.288.331.896
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1. 6.2 & 6.4	(126.035.848.634)	(95.281.504.694)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>222.502.972.525</b>	<b>270.579.037.742</b>
141	1. Hàng tồn kho	7	388.503.739.008	436.579.804.225
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>9.187.252.198</b>	<b>8.729.227.732</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	116.240.773	112.951.391
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	8.521.485.556	8.054.592.512
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	549.525.869	561.683.829



**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B01a-DN/HN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
			<b>506.014.372.069</b>	<b>480.003.830.458</b>
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>			
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>352.679.826.362</b>	<b>358.303.299.033</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	6.4	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)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>262.995.931</b>	<b>325.477.035</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	232.510.938	287.957.039
222	- Nguyên giá		6.065.756.685	7.520.690.429
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.833.245.747)	(7.232.733.390)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	30.484.993	37.519.996
228	- Nguyên giá		176.900.000	176.900.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(146.415.007)	(139.380.004)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	10	<b>118.895.470.937</b>	<b>86.551.157.113</b>
231	- Nguyên giá		158.395.349.422	122.169.613.659
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(39.499.878.485)	(35.618.456.546)
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>11</b>	<b>25.618.543.581</b>	<b>25.849.180.944</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		1.506.862.637	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		(17.868.175.656)	(17.630.675.656)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>8.557.535.258</b>	<b>8.974.716.333</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	6.563.561.480	6.980.742.555
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		1.993.973.778	1.993.973.778
269	3. Lợi thế thương mại		-	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>982.683.085.864</b>	<b>1.333.502.496.106</b>



**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B01a-DN/HN

<i>Mã số</i>	<i>NGUỒN VỐN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>300</b>	<b>C. Nợ phải trả</b>		<b>611.108.291.070</b>	<b>957.819.146.574</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>576.323.015.923</b>	<b>923.908.005.787</b>
311	1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	13	143.947.346.482	144.265.792.090
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	256.071.416.362	230.122.821.219
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	4.156.616.760	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	16	12.669.989.093	12.948.587.731
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		859.861.298	6.592.511.119
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	143.884.110.383	510.489.463.550
322	8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	18	14.683.044.895	14.340.324.033
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>34.785.275.147</b>	<b>33.911.140.787</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	34.299.895.902	33.599.991.617
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		354.629.245	180.399.169
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		130.750.000	130.750.001

**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B01a-DN/HN

		B01a-DN		
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
			<b>371.574.794.794</b>	<b>375.683.349.532</b>
<b>400</b>	<b>D . Vốn chủ sở hữu</b>			
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>19</b>	<b>371.574.794.794</b>	<b>375.683.349.532</b>
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		(755.006.496.636)	(750.911.370.897)
	- (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(751.406.833.559)	(688.475.613.104)
421a				
	- LNST chưa phân phối kỳ này		(3.599.663.077)	(62.435.757.793)
421b				
429	3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		53.621.430	67.050.429
<b>440</b>	<b><u>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</u></b>		<b><u>982.683.085.864</u></b>	<b><u>1.333.502.496.106</u></b>



**Lê Ngọc Minh**  
 Người lập biểu/Kế toán trưởng  
 Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
 Ngày 30 tháng 10 năm 2024



**Nguyễn Hải Long**  
 Tổng Giám đốc

**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B02a-DN/HN

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Quý 3/2024	Quý 3/2023	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.754.804.312	12.523.053.421	36.874.715.781	81.207.552.270
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		(195.126.313)		(195.126.313)	
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	6.559.677.999	12.523.053.421	36.679.589.468	81.207.552.274
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(1.801.124.832)	(8.738.396.900)	(24.533.107.092)	(66.844.477.581)
20	5. <b>(Lỗ) / Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>4.758.553.167</b>	<b>3.784.656.521</b>	<b>12.146.482.376</b>	<b>14.363.074.693</b>
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	785.817.535	752.391.074	2.380.008.332	2.599.435.497
22	7. Chi phí tài chính	22	178.571.400	1.715.402.450	(335.953.800)	(23.894.542.877)
23	- Trong đó : Chi phí lãi vay			-		
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		-	-	6.862.637	
25	9. Chi phí bán hàng	23	(381.255.909)	(446.815.910)	(1.310.127.680)	(1.111.859.436)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(7.093.021.580)	(512.433.201)	(46.414.460.429)	(8.988.253.531)
30	11. <b>(Lỗ) / Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.751.335.387)</b>	<b>5.293.200.934</b>	<b>(33.527.188.564)</b>	<b>(17.032.145.659)</b>



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh			Cho kỳ kế toán kết	Cho kỳ kế toán
			Quý 3/2024	Quý 3/2023	thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024	kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 202.
31	12. Thu nhập khác	24	-	2.966.804.064	104.101.253	7.442.141.18:
32	13. Chi phí khác	25	31.302.806.667	(267.890.472)	30.269.612.540	(2.486.664.960
40	14. Lợi nhuận khác		31.302.806.667	2.698.913.592	30.373.713.793	4.955.476.225
50	<b>15. Tổng (lỗ) / lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>29.551.471.280</b>	<b>7.992.114.526</b>	<b>(3.153.474.771)</b>	<b>(12.076.669.434</b>
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26	-	(148.560.614)	(285.387.229)	(436.111.572
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		43.008.654	-	(174.230.076)	
60	<b>18. (Lỗ) / Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN</b>		<b>29.594.479.934</b>	<b>7.843.553.912</b>	<b>(3.613.092.076)</b>	<b>(12.512.781.006</b>
61	<b>19. (Lỗ)/Lợi nhuận của Công ty mẹ</b>		<b>29.603.546.710</b>	<b>7.844.463.446</b>	<b>(3.599.663.077)</b>	<b>(12.196.902.261</b>
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		(9.066.776)	-	(13.428.999)	(315.878.745
70	21. Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu		263	70	(32)	(108)
71	22. Lãi (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu		263	70	(32)	(108)



**Lê Ngọc Minh**

Người lập biểu/Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh. Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2024



**Nguyễn Hải Long**

Tổng Giám đốc



**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**BÁO CÁO KẾT LUẬN CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B03a-DN/HN

<i>Mã số</i>	<i>Chi tiêu</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023</i>
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
01	1. Tổng (lỗ) kế toán trước thuế	<b>(3.153.474.771)</b>	<b>(12.076.669.434)</b>
	2. Điều chỉnh cho các khoản		
02	- Khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	4.035.721.225	3.858.869.021
03	- Trích lập dự phòng	31.084.297.740	(21.540.894.289)
05	- Lãi từ hoạt động đầu tư	(3.625.527.624)	(2.737.153)
08	<b>3. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	28.341.016.570	(29.761.431.855)
09	- Tăng/Giảm các khoản phải thu	327.089.070.743	(66.504.488.239)
10	- Tăng/Giảm hàng tồn kho	11.850.329.454	25.974.951.340
11	- Tăng/Giảm các khoản phải trả	(346.903.475.616)	(62.939.537.521)
12	- Tăng/Giảm chi phí trả trước	413.891.693	(1.280.144.321)
13	- Tăng/Giảm chứng khoán kinh doanh	684.100.000	1.042.658.812
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	32.345.279.021	71.195.000
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(152.741.800)	(166.296.000)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>	<b>53.021.100.356</b>	<b>(134.480.492.854)</b>

**BÁO CÁO KẾT LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

Mã số	Chi tiêu	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ	(91.818.182)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	300.000.000
25	3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(1.500.000.000)
26	4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	139.613.696.885
27	5. Lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	2.566.728.209	2.737.153
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>2.474.910.027</b>	<b>138.416.434.038</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(357.000)	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>	<b>(357.000)</b>	<b>-</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>55.495.653.383</b>	<b>3.935.941.184</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>12.332.308.213</b>	<b>2.807.713.508</b>
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>67.827.961.596</b>	<b>6.743.654.692</b>



**Lê Ngọc Minh**

Người lập biểu/Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 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 (“Giấy CNĐKKD”) số 0302346036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001, các Giấy CNĐKKD và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“Giấy CNĐKDN”) điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất của Công ty là lần thứ 28 do SKHĐT TPHCM 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 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 sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 3 – số 68 Đường Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng công nhân viên của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 là 40 (ngày 30 tháng 09 năm 2023: 52).

Cơ cấu tổ chức Nhóm Công ty gồm ba 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 Nhóm Công ty.

Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức (“DAB”)

DAB là một công ty trách nhiệm hữu hạn 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 (“SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh”) cấp ngày 23 tháng 9 năm 2005 và theo các GCNĐKKD sửa đổi. 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 năm của DAB là sản xuất, mua bán nước đá tinh khiết.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Nhóm Công ty sở hữu 99.6% vốn chủ sở hữu của DAB.

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An (“LPA”)

LPA hiện là một công ty TNHH 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 năm của LPA là bán buôn vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Ngày 30 tháng 3 năm 2022, SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã xác nhận cho LPA tạm ngưng hoạt động từ ngày 1 tháng 4 năm 2022 đến 31 tháng 3 năm 2024 do hoạt động kinh tế biến động ngoài dự kiến không đủ khả năng duy trì hoạt động.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)**

Sau đó, vào ngày 18 tháng 4 năm 2024, SKHDT Thành phố Hồ Chí Minh đã xác nhận việc tạm ngừng hoạt động kinh doanh được tiếp tục từ ngày 1 tháng 4 năm 2024 đến ngày 31 tháng 3 năm 2025. Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty không có kế hoạch kinh doanh để đưa LPA trở lại hoạt động bình thường sau thời gian tạm dừng trên.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Nhóm Công ty sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của LPA.

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

TDHS hiện là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 0317286647 do SKHDT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 5 năm 2022. TDHS có trụ sở chính tọa lạc tại Tầng 8, Cantavil An Phú, Số 1 đường Song Hành, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của TDHS là kinh doanh bất động sản, kinh doanh khai thác và quản lý chợ.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Nhóm Công ty 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 giữa niên độ của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”), phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước



**2.2. Giả định hoạt động liên tục:**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024, Nhóm Công ty đã gánh chịu khoản lỗ lũy kế với số tiền là 755.006.496.636 VND và các khoản nợ phải trả ngắn hạn cũng đã vượt quá các tài sản ngắn hạn số tiền là 134.439.577.275 VND. Đồng thời, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã ban hành các quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn, dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất, nhập khẩu, cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty tại các ngân hàng. Những sự kiện này cho thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Nhóm Công ty.

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty đã lập dự báo dòng tiền dựa trên một số giả định:

Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ngưng thực hiện các biện pháp cưỡng chế hoặc/và;

Công ty thắng kiện trong vụ kiện hành chính để yêu cầu Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy bỏ toàn bộ các quyết định hành chính và thông báo của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty đã gửi Đơn Khởi kiện đến Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khởi kiện Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về các quyết định hành chính, các thông báo và yêu cầu Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy bỏ toàn bộ các quyết định hành chính và thông báo của Cục thuế Hồ Chí Minh, (Thuyết minh số 17). Nếu Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy bỏ các quyết định và thông báo của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh thì Công ty có thể quay trở lại hoạt động kinh doanh bình thường, không phải chịu các khoản nợ chậm nộp thuế.

Thu hồi các khoản bồi hoàn từ các bị cáo trong vụ án Bị cáo Trần Hoàn Tiên và đồng phạm theo bản án phúc thẩm số 304/2024/HS-PT ngày 3 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty đã gửi các Đơn yêu cầu thi hành án cho Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu thi hành án theo bản án phúc thẩm và đã nhận được quyết định thi hành án từ Cục thi hành án Dân sự TP. Hồ Chí Minh về việc thi hành án, (Thuyết minh số 30).

Dựa trên các thông tin hiện có và không bị giới hạn trong các giả định nêu trên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng Nhóm Công ty sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Công ty và có dòng tiền đủ khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Công ty trong vòng 12 tháng tới kể từ ngày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này. Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ chưa bao gồm các điều chỉnh có thể cần được thực hiện đối với tài sản và nợ phải trả của Nhóm Công ty trong trường hợp Nhóm Công ty không có khả năng tiếp tục hoạt động liên tục.



**2.3. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4. Kỳ kế toán năm**

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

**2.5. Đơn vị tiền tệ kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2024 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VND.

**2.6. Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo Tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2024 bao gồm các Báo cáo tài chính của Công ty (“công ty mẹ”) và các công ty con cho kỳ kế toán chín tháng năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 09 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 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

**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.



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

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 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.

**3.10. Chi phí đi vay (tiếp theo)**

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

**3.11. Chi phí trả trước**

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

**3.12. Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo.

Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

**3.13. Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh**

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

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

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

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



**3.14. Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)**

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.

**3.15. 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.



**3.15. Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

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.

### **3.17. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)**

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.

### **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:

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.



**3.19. Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

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.



**3.20. Thuế (tiếp theo)**

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc 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.

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

**3.21. Lãi (lỗ) trên cổ phiếu**

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

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

**3.22. Thông tin theo bộ phận**

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

**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức** B09a-DN/HN  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

**3.23. Các bên liên quan**

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

**4. TIỀN**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 09</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2024</i>	<i>năm 2023</i>
Tiền mặt	1.758.469.181	4.919.080.274
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	66.069.492.415	7.413.227.939
Các khoản tương đương tiền	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>67.827.961.596</b>	<b>12.332.308.213</b>

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**5.1 Chứng khoán kinh doanh**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 09</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2024</i>	<i>năm 2023</i>
Cổ phiếu niêm yết	28.733.763.239	31.073.222.639
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.733.763.239</b>	<b>31.073.222.639</b>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(25.720.399.039)	(27.277.304.639)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>3.013.364.200</b>	<b>3.795.918.000</b>



**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B09a-DN/HN

**5.1 Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)**

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
<b>Cổ phiếu niêm yết</b>				
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
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>28.733.763.239</b>		<b>31.073.222.639</b>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(25.720.399.039)		(27.277.304.639)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		<b>3.013.364.200</b>		<b>3.795.918.000</b>

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

Chi tiết dự phòng giảm giá cổ phiếu niêm yết tại ngày 30 tháng 09 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	2.111.344.200	6.845.191.740	(4.733.847.540)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín	8.273	275.904.550	38.020.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.975.344.200.00</b>	<b>28.695.743.239.00</b>	<b>(25.720.399.039)</b>



**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B09a-DN/HN

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU**

**6.1 Phải thu của khách hàng**

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ông Ngô Trung Hiếu (*)	66.379.408.333	66.379.408.333
Ông Phạm Thái Ninh (*)	54.310.425.000	54.310.425.000
Cty CP QL & KD Chợ Nông Sản Thủ Đức	16.650.000.000	16.650.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ Tầng Thái Bình Dương	19.070.119.116	19.070.119.116
Công ty CP Địa ốc Thăng Lợi	9.289.670.131	9.289.670.131
Phải thu khách hàng khác	61.568.283.445	61.861.752.081
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>227.267.906.025</b>	<b>227.561.374.661</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(106.858.392.189)	(82.720.425.522)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>120.409.513.836</b>	<b>144.840.949.139</b>

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

**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B09a-DN/HN

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 09</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2024</i>	<i>năm 2023</i>
Công ty Luật TNHH Bùi Gia và Cộng Sự	16.000.000.000	16.000.000.000
Khác	825.320.069	1.493.972.098
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.825.320.069</b>	<b>17.493.972.098</b>



**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B09a-DN/HN

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)**

**6.3 Phải thu khác**

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu đối với các khoản tạm nộp cho Bộ Công an - Cơ quan Cảnh sát điều tra (*)	-	365.547.441.471
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn		-
Phải thu về cho mượn vốn	15.124.447.558	15.124.447.558
Tạm ứng nhân viên phục vụ hoạt động kinh doanh và đầu tư	11.426.056.273	2.552.014.000
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	1.098.067.778	1.880.800.703
Phải thu về lãi tiền cho vay	990.472.421	990.472.421
Phải thu khác	20.980.000.081	15.932.414.038
<b>Cộng</b>	<b>56.079.785.816</b>	<b>408.288.331.896</b>
<b>Dài hạn</b>		
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
<b>Cộng</b>	<b>362.134.790.666</b>	<b>367.758.263.337</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>418.214.576.482</b>	<b>776.046.595.233</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(19.177.456.445)	(12.561.079.172)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(9.454.964.304)	(9.454.964.304)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>389.582.155.733</b>	<b>754.030.551.757</b>
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (TM số 27)	10.480.575.705	8.742.755.705
Phải thu các bên khác	407.734.000.777	767.303.839.528

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)**

(\*) 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 *TM số 17*) vào tài khoản tạm giữ của Bộ Công An – Cơ quan Cảnh sát điều tra theo quy định của pháp luật để phục vụ việc thu thập và xác minh các hồ sơ và tài liệu liên quan đến số thuế GTGT đã được hoàn nói trên của Công ty. Công ty đã hoàn tất việc nộp số tiền này từ ngày 1 tháng 4 năm 2021 đến ngày 25 tháng 6 năm 2021 và ghi nhận số tiền đã tạm nộp này vào khoản mục phải thu ngắn hạn khác.

Liên quan đến vấn đề này, bản án hình sự phúc thẩm số 304/2024/HS-PT ngày 3 tháng 5 năm 2024 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu Công ty phải hoàn trả cho Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 365.547.441.471 VND. Theo đó, yêu cầu Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh chuyển số tiền 365.547.441.471 VND (là số tiền mà Cơ quan Cảnh sát điều tra tạm giữ của Công ty đã chuyển cho Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh) cho Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh để khắc phục hậu quả của vụ án.

Công ty nhận được ủy nhiệm chi số: S2024/6666/240809\_1055245\_0111025 ngày 9 tháng 8 năm 2024 về việc Văn phòng cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh chuyển cho Cục thuế Tp. Hồ Chí Minh số tiền 365.547.441.471 VND.



**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B09a-DN/HN

**6.4 Phải thu khác (tiếp theo)**

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

VND

<i>Bên hợp tác kinh doanh</i>	<i>Nội dung hợp tác</i>	<i>Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/ sản phẩm</i>	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Ngắn hạn</b>			<b>6.460.741.705</b>	<b>6.260.741.705</b>
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
<b>Dài hạn</b>			<b>361.601.215.666</b>	<b>362.378.528.337</b>
Công ty CP Hưng Vượng Cần Đước	Hợp tác đầu tư dự án số 0812/HĐ-DTDA/2022 ngày 08/12/2022		127.273.000.000	127.273.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ Tầng Thái Bình Dương	Dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại Tỉnh Long An	65%	126.143.024.175	126.143.024.175
Công ty CP Hưng Vượng Bến Lức	Hợp tác đầu tư, giao độc quyền phát triển 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 Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 - 221. 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	Khu nhà ở Bình An	12.50%	4.706.596.400	4.706.596.400
Ông Ôn Minh Lợi			450.000.000	450.000.000
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Hợp đồng Hợp tác đầu tư	Theo thỏa thuận	350.000.000	350.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>368.061.957.371</b>	<b>368.639.270.042</b>

**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B09a-DN/HN

**7. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản (*)	385.442.723.177	421.668.458.940
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây	3.061.015.831	14.911.345.285
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>388.503.739.008</b>	<b>436.579.804.225</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>222.502.972.525</b>	<b>270.579.037.742</b>

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản</b>		
Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội	165.770.324.893	165.770.324.893
Dự án Golden Hill. Phú Mỹ. Bà Rịa – Vũng Tàu	149.927.458.141	149.927.458.141
Trung Tâm Thương mại Phước Long 1.778 m2	39.772.334.753	39.772.334.753
Khu nhà ở 6.5 ha Phường Bình An. TP.HCM	17.487.368.267	17.487.368.267
Chung cư TDH Trường Thọ. TP.HCM	4.081.464.932	29.713.783.905
Chung cư TDH Phước Bình. quận 9	-	10.336.774.397
Khác (Khu đất LD 3.3ha Hiệp Bình Phước + Khu 10ha Hiệp Bình Chánh + Khu đất LD 1.8ha Hiệp Bình Phước + Chung cư Phước Bình (5 tầng))	8.403.772.191	8.660.414.584
<b>Cộng</b>	<b>385.442.723.177</b>	<b>421.668.458.940</b>
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây lắp</b>		
Xây dựng nhà khu nhà ở Bình Chiểu, Bình An, An Phú...	3.061.015.831	14.911.345.285
<b>Cộng</b>	<b>3.061.015.831</b>	<b>14.911.345.285</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>388.503.739.008</b>	<b>436.579.804.225</b>



**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B09a-DN/HN

**8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	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)
Mua mới				91.818.182	91.818.182
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2024	1.956.076.179	767.390.161	3.250.472.163	91.818.182	6.065.756.685
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(1.844.764.928)	(2.259.492.447)	(3.128.476.015)	-	(7.232.733.390)
Hao mòn trong kỳ	(40.265.299)	(8.157.450)	(97.409.959)	(1.431.575)	(147.264.283)
Thanh lý trong kỳ		1.546.751.926			1.546.751.926
Giảm do thanh lý công ty con					-
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2024	(1.885.030.227)	(720.897.971)	(3.225.885.974)	(1.431.575)	(5.833.245.747)
<b>Giá trị còn lại</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	111.311.251	54.649.640	121.996.148	-	287.957.039
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2024	71.045.952	46.492.190	24.586.189	90.386.607	232.510.938

**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B09a-DN/HN

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	176.900.000	176.900.000
Mua mới trong năm	-	-
Thanh lý/ Giảm khác	-	-
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2024	176.900.000	176.900.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(139.380.004)	(139.380.004)
Trích khấu hao trong kỳ	7.035.003	7.035.003
Giảm khác	-	-
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2024	(146.415.007)	(146.415.007)
<b>Giá trị còn lại</b>		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	37.519.996	37.519.996
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2024	30.484.993	30.484.993

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	84.215.068.204	37.954.545.455	122.169.613.659
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Phân loại hàng tồn kho	33.179.375.731	3.046.360.032	36.225.735.763
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2024	117.394.443.935	41.000.905.487	158.395.349.422
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(27.638.426.400)	(7.980.030.146)	(35.618.456.546)
Hao mòn trong kỳ	(3.046.426.096)	(834.995.843)	(3.881.421.939)
Thanh lý công ty con	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2024	(30.684.852.496)	(8.815.025.989)	(39.499.878.485)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	56.576.641.804	29.974.515.309	86.551.157.113
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2024	86.709.591.439	32.185.879.498	118.895.470.937

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 09 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.



**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B09a-DN/HN

**11 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 11.1)	1.506.862.637	1.500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 11.2)	41.979.856.600	41.979.856.600
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (TM số 11.2)	(17.868.175.856)	(17.630.675.656)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.618.543.381</b>	<b>25.849.180.944</b>

**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B09a-DN/HN

**11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN ( TIẾP THEO)**

**11.1 Đầu tư và công ty liên kết**

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	VND			
		Ngày 30 tháng 9 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
		Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Vận tải Thanh Nghệ (“VTTN”)	Vận tải hàng hóa	1.506.862.637	30%	1.500.000.000	30%
<b>Chi tiết các khoản đầu tư</b>					VND
	<i>Giá trị đầu tư</i>	<i>Phần lũy kế lợi nhuận từ công ty liên kết</i>		<i>Giá trị còn lại</i>	
			<i>Phần lợi nhuận từ công ty liên kết</i>		
	<i>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>	
VTTN	1.500.000.000	-	6.862.637	6.862.637	1.506.862.637



**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B09a-DN/HN

**11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN ( TIẾP THEO)**

*11.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
	<i>Vốn đầu tư</i>	<i>Vốn đầu tư</i>
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	32.279.856.600	32.279.856.600
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	4.500.000.000	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phát triển nhà Thành phố	3.200.000.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.979.856.600</b>	<b>41.979.856.600</b>
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(17.868.175.656)	(17.630.675.656)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>24.111.680.944</b>	<b>24.349.180.944</b>

VND

**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B09a-DN/HN

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Khác	116.240.773	112.951.391
	<b>116.240.773</b>	<b>112.951.391</b>
<b>Dài hạn</b>	-	
Tiền thuê đất	3.488.539.750	3.581.705.500
Chi phí xây dựng cải tạo văn phòng	2.789.754.730	2.802.851.518
Khác	285.267.000	596.185.537
	<b>6.563.561.480</b>	<b>6.980.742.555</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.679.802.253</b>	<b>7.093.693.946</b>

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 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
Công ty CP Kỹ nghệ Toàn Cầu	3.618.175.974	3.057.613.499
Các nhà cung cấp khác	2.469.594.258	3.348.602.341
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>143.947.346.482</b>	<b>144.265.792.090</b>



**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B09a-DN/HN

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

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2024</i>	<i>năm 2023</i>
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án, vốn	199.397.377.796	199.397.377.796
Nhận tạm ứng hợp đồng hợp tác kinh doanh	40.537.500.000	7.260.000.000
Nhận tạm ứng xây lắp công trình	12.053.403.105	18.966.105.721
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà	3.740.522.497	3.580.154.371
Khác	342.612.964	919.183.331
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>256.071.416.362</b>	<b>230.122.821.219</b>

**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B09a-DN/HN

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU / PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b><i>Phải thu</i></b>		
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	8.521.485.556	8.054.592.512
Thuế thu nhập doanh nghiệp	549.525.869	549.525.869
Thuế thu nhập cá nhân		-
Các khoản thuế khác	=	12.157.960
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.071.011.425</b>	<b>8.616.276.341</b>
<b><i>Phải nộp</i></b>		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.279.361.007	2.640.343.487
Thuế giá trị gia tăng	511.813.950	596.684.923
Thuế thu nhập cá nhân	40.432.025	33.591.136
Các thuế khác	1.325.009.778	1.578.778.577
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.156.616.760</b>	<b>4.849.398.123</b>

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí xây dựng các dự án		-
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	81.401.362	360.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.669.989.093</b>	<b>12.948.587.731</b>



**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B09a-DN/HN

**17 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2024</i>	<i>năm 2023</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền thuế GTGT phải nộp theo các Quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (*) (TM số 6.3)	-	365.547.441.471
Tiền lãi chậm nộp (**)	91.164.460.218	92.437.095.891
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	13.606.000.000	14.395.000.000
Ông Lê Chí Hiếu (Chủ tịch HĐQT trước đây)	8.000.000.000	8.000.000.000
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng (T.Giám đốc trước đây)	8.000.000.000	8.000.000.000
Phải trả cho các trái chủ	6.393.100.000	6.394.800.000
Mượn vốn	6.000.000.000	6.000.000.000
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.682.875.877	2.682.875.877
Phải trả cổ tức	1.332.004.000	1.332.361.000
Khác	6.705.670.288	5.699.889.311
	<b>143.884.110.383</b>	<b>510.489.463.550</b>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà ở 6.5 ha Bình An, Thành phố Thủ Đức	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 góp vốn dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án TDH Bình Chiểu	2.655.000.000	2.655.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.142.495.392	2.809.758.492
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	75.075.000	75.075.000
Khác	868.539.385	501.372.000
	<b>34.299.895.902</b>	<b>33.599.991.617</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>178.184.006.285</b>	<b>544.089.455.167</b>

**17. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

(\*) Đây là số thuế Giá trị Gia tăng còn lại phải nộp cho Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do có dấu hiệu phạm tội trốn thuế theo quy định tại điều 200 Bộ luật hình sự ngày 27 tháng 11 năm 2015 (trừ đi các khoản Công ty đã nộp, đã cần trừ). Các quyết định bao gồm:

- + Quyết định số 5438/QĐ-CT ngày 25 tháng 12 năm 2020;
- + Quyết định số 5439/QĐ-CT ngày 25 tháng 12 năm 2020;
- + Quyết định số 66/QĐ-CT ngày 11 tháng 1 năm 2021;
- + Quyết định số 2152/QĐ-CT ngày 16 tháng 12 năm 2021.

- Đây cũng là số tiền thuế Giá trị Gia tăng Công ty phải nộp cho Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh theo bản án hình sự phúc thẩm. (TM số 6.3)

- Công ty nhận được ủy nhiệm chi số: S2024/6666/240809\_1055245\_0111025 ngày 9 tháng 8 năm 2024 về việc Vãn phòng cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh chuyển cho Cục thuế Tp. Hồ Chí Minh số tiền 365.547.441.471 VND.

(\*\*) Đây là số lãi chậm nộp được Công ty ghi nhận tính từ ngày chậm nộp thuế Giá trị Gia tăng đến ngày mà Công ty nộp các khoản thuế 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 (trừ đi các khoản Công ty đã nộp, đã cần trừ), (TM số 6.3).

- Hàng tháng, Công ty đều nhận quyết định 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 ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản cho số tiền chậm nộp thuế. Vào ngày 12 tháng 6 năm 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 tại các ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản cho tổng số tiền chậm nộp thuế là 91.207.660.218 VND.

- Ngày 23 tháng 5 năm 2024, Cục thuế Hồ Chí Minh ban hành Thông báo số 8967/TB-CTTPHCM về việc công khai danh sách người nộp tiền thuế và các khoản thu khác thuộc ngân sách nhà nước, theo đó, Công ty còn nợ số thuế 91.736.651.091 VND.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

**17. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

- Ngày 11 tháng 7 năm 2024, Công ty nhận được Thông báo Tiền thuế nợ số 200369/TB-CTTPHCM- KĐT theo đó tổng số nợ thuế chưa nộp ngân sách nhà nước 546.017.453.356 VND. Trong đó, số tiền thuế, các khoản thu khác tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2024: 365.547.441.471 VND; số tiền chậm nộp tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2024: 180.470.011.885 VND.

- Ngày 27 tháng 5 năm 2024, Công ty gửi Đơn Khởi kiện đến Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khởi kiện Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về các quyết định hành chính, các thông báo và yêu cầu Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy bỏ toàn bộ các quyết định hành chính và thông báo của Cục thuế Hồ Chí Minh như sau:

+ Quyết định số 5438/QĐ-CT ngày 25 tháng 12 năm 2020 về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả;

+ Quyết định số 5439/QĐ-CT ngày 25 tháng 12 năm 2020 về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả;

+ Quyết định số 66/QĐ-CT ngày 11 tháng 1 năm 2021 về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả;

+ Quyết định số 2152/QĐ-CT ngày 16 tháng 12 năm 2021 về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả;

- Quyết định số 731/QĐ-CT ngày 22 tháng 4 năm 2024 về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn;

- Quyết định số 858 – 864/QĐ-CT-CC ngày 7 tháng 5 năm 2024 về việc cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty tại các ngân hàng;

- Thông báo số 115936/TB-CTTPHCM-KĐT ngày 10 tháng 5 năm 2024 về tiền thuế nợ.- Ngày 2 tháng 7 năm 2024. Công ty gửi Đơn yêu cầu áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời đến Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu tạm đình chỉ việc thi hành các quyết định hành chính của Cục thuế Tp. Hồ Chí Minh theo đơn khởi kiện đề ngày 27 tháng 5 năm 2024. (TM số 17)

- Ngày 11 tháng 7 năm 2024, Công ty nhận được Thông báo Tiền thuế nợ số 200369/TB-CTTPHCM- KĐT, theo đó, tổng số nợ thuế chưa nộp ngân sách nhà nước là 546.017.453.356 VND. Trong đó, số tiền thuế và các khoản thu khác tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 365.547.441.471 VND; số tiền chậm nộp tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 180.470.011.885 VND.

**17. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

- Ngày 16 tháng 7 năm 2024, Công ty nhận được các Quyết định từ số 1277/QĐ-CT-CC đến số 1282/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 tại các ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản cho tổng số tiền chậm nộp thuế là 91.193.260.218 VND.

- Ngày 7 tháng 8 năm 2024, Công ty nhận được Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm của Tòa án Nhân dân TP. Hồ Chí Minh số 4136/2024/QĐXXST-HC ngày 24 tháng 7 năm 2024 với nội dung đưa ra xét xử sơ thẩm vụ án hành chính về “Khiếu kiện quyết định hành chính” giữa Công ty và Cục thuế Tp. Hồ Chí Minh.

- Ngày 12 tháng 8 năm 2024, Công ty nhận được Thông báo Tiền thuế nợ số 231597/TB-CTTPHCM- KĐT, theo đó, tổng số nợ thuế chưa nộp ngân sách nhà nước là 549.417.044.562 VND. Trong đó, số tiền thuế và các khoản thu khác tính đến ngày 31 tháng 7 năm 2024 là 365.547.441.471 VND; số tiền chậm nộp tính đến ngày 31 tháng 7 năm 2024 là 183.869.603.091 VND.

- Ngày 15 tháng 8 năm 2024, Công ty nhận được các Quyết định từ số 1437/QĐ-CT-CC đến số 1441/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 tại các ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản cho tổng số tiền chậm nộp thuế là 91.193.260.218 VND.

- Ngày 11 tháng 09 năm 2024, Công ty nhận được Thông báo Tiền thuế nợ số 259955/TB-CTTPHCM-KĐT, theo đó, tổng số nợ thuế chưa nộp ngân sách nhà nước là 552.787.835.767 VND. Trong đó, số tiền thuế và các khoản thu khác tính đến ngày 31 tháng 08 năm 2024 là 365.547.441.471 VND; số tiền chậm nộp tính đến ngày 31 tháng 7 năm 2024 là 187.240.394.296 VND.

- Ngày 16 tháng 9 năm 2024, Công ty nhận được các Quyết định từ số 1618/QĐ-CT-CC đến số 1621/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 tại các ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản cho tổng số tiền chậm nộp thuế là 91.164.460.218 VND.

- Công ty vẫn còn đang trong quá trình làm việc và chờ quyết định cuối cùng của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến vụ kiện này và kết quả cuối cùng chưa được xác định chính thức tại ngày của báo cáo này. (Thuyết minh số 32)



**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B09a-DN/HN

**18. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 09</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2024</i>	<i>năm 2023</i>
Số đầu kỳ	14.340.324.033	14.739.909.012
Tăng trong kỳ	495.462.662	311.492.764
Giảm trong kỳ	<u>(152.741.800)</u>	<u>(711.077.743)</u>
Số cuối kỳ	<u><b>14.683.044.895</b></u>	<u><b>14.340.324.033</b></u>

**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B09a-DN/HN

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**19.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu**

VND

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Vốn chủ sở hữu</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Lợi nhuận chưa phân phối (Lỗ lũy kế)</i>	<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>	<i>Cộng Vốn chủ sở hữu</i>
<b>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023</b>					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2023	1.126.527.670.000	-	(688.235.315.340)	384.317.956	438.676.672.616
Lãi/Lỗ trong kỳ	-	-	(12.196.902.261)		(12.196.902.261)
Giảm khác ( bù lỗ, thay đổi từ việc giảm NCI)	-	-	(337.571.938)	(315.878.745)	(653.450.683)
<b>Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023</b>	<b>1.126.527.670.000</b>	<b>-</b>	<b>(701.010.087.303)</b>	<b>68.439.211</b>	<b>425.586.021.908</b>
<b>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024</b>					
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	-	-	(3.599.663.077)	(13.428.999)	(3.613.092.076)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(495.462.662)		(495.462.662)
<b>Vào ngày 30 tháng 09 năm 2024</b>	<b>1.126.527.670.000</b>	<b>-</b>	<b>(755.006.496.636)</b>	<b>53.621.430</b>	<b>371.574.794.794</b>



**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B09a-DN/HN

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**19.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	VND	
	Ngày 30 tháng 09	Ngày 30 tháng 09
	năm 2024	năm 2023
<b>Vốn cổ phần</b>		
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 09	Ngày 30 tháng 09
	năm 2024	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

**19.4 (Lỗ) lãi trên cổ phiếu**

	VND	
	Ngày 30 tháng 09	Ngày 30 tháng 09
	năm 2024	năm 2023
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	(3.599.663.077)	(12.196.902.261)
(Lỗ) Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(3.599.663.077)	(12.196.902.261)
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)	(32)	(108)
Lỗ lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(32)	(108)

**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B09a-DN/HN

**20. DOANH THU**

**20.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023</i>
Doanh thu bán hàng bất động sản		2.483.278.343
Doanh thu cung cấp dịch vụ	25.290.293.046	65.543.237.657
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	11.389.296.422	11.101.142.284
Doanh thu bán hàng hoá và thành phẩm		2.079.893.990
Doanh thu bán hàng khác		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>36.679.589.468</b>	<b>81.207.552.274</b>

**20.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023</i>
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư, lợi nhuận hợp tác kinh doanh	2.320.053.128	1.844.718.733
Cổ tức, lợi nhuận được chia	31.512.600	750.835.014
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	28.442.604	3.881.745
	<b>2.380.008.332</b>	<b>2.599.435.492</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023
Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán		1.942.792.422
Giá vốn của bất động sản đã bán		6.285.159.637
Giá vốn của HĐXD. dịch vụ đã cung cấp	20.832.646.988	55.326.362.961
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	3,700,460,104	3.290.162.561
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.533.107.092</b>	<b>66.844.477.581</b>

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023
Chi phí lãi vay		-
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá khoản đầu tư	335.953.800	23.894.541.747
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư		-
Khác		1.130
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>335.953.800</b>	<b>23.894.542.877</b>

**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B09a-DN/HN

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023</i>
Chi phí nhân viên	8.077.236.512	8.561.024.079
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.087.185.010	3.166.215.263
Chi phí khấu hao, hao mòn, dự phòng	31.017.471.876	(5.430.085.229)
Chi phí nhiên liệu, dụng cụ văn phòng và chi phí khác	4.542.694.711	3.802.958.854
	<b>47.724.588.109</b>	<b>10.100.112.967</b>

**24. THU NHẬP KHÁC**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023</i>
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ		408.636.364
Phạt vi phạm hợp đồng		95.899.200
Thu nhập khác	104.101.253	6.937.605.621
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>104.101.253</b>	<b>7.442.141.185</b>





**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B09a-DN/HN

**25 CHI PHÍ KHÁC**

VND

	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023</i>
Tiền truy thu thuế GTGT, phạt thuế		649.581.777
Chi phí từ phạt vi phạm hợp đồng	664.925.994	-
Bồi thường theo bản án xử lý tòa án (*)	(32.345.279.021)	-
Thanh lý TSCĐ		-
Chi phí khác	1.410.740.487	1.837.083.183
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(30.269.612.540)</b>	<b>2.486.664.960</b>

(\*) Công ty nhận được ủy nhiệm chi số S2024/6468/240722\_1055245\_0111003 của Văn phòng cục thi hành án dân sự về việc Quan Minh Tuấn bồi thường số tiền 2.433.761.250 đồng theo Quyết định số 3188/QĐ-CTHADS ngày 13 tháng 6 năm 2024 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc thi hành án theo yêu cầu đối với các bị cáo có liên quan.

Công ty nhận được ủy nhiệm chi số S2024/6469/240722\_1055245\_0111004 của Văn phòng cục thi hành án dân sự về việc Nguyễn Vũ Bảo Hoàng bồi thường số tiền 29.911.517.771 đồng theo Quyết định số 3188/QĐ-CTHADS ngày 13 tháng 6 năm 2024 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc thi hành án theo yêu cầu đối với các bị cáo có liên quan.

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

VND

	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 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	436.111.572
<b>Thuế TNDN hiện hành</b>	<b>285.387.229</b>	<b>436.111.572</b>

**27. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

*Bên liên quan*

*Mối quan hệ*

Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Vận tải Thanh Nghệ (“VTTN”)

Công ty liên kết

Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương

Doanh nghiệp mà Nhóm Công ty đầu tư

Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế

Đầu tư khác

Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phát triển Nhà Thành phố

Đầu tư khác

Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương

Đầu tư khác

Ông Đàm Mạnh Cường

Tổng Giám đốc và Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2024)

Bà Văn Thị Huệ

Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 4 tháng 6 năm 2024)

Bà Võ Thị Tường Vy

Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán (bổ nhiệm ngày 2 tháng 7 năm 2024) và Thành viên HĐQT độc lập

Ông Nguyễn Hải Long

Tổng giám đốc (bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2024)

Ông Nguyễn Huy Hoàng

Chủ tịch trước đây (miễn nhiệm ngày 18 tháng 8 năm 2023)

Ông Dương Ngọc Hải

Thành viên HĐQT độc lập (miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2024)

**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B09a-DN/HN

**27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)**

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023</i>
Ông Trần Sơn	Giám đốc DAB	Tạm ứng	2.225.400.000	-
		Hoàn tạm ứng	600.566.000	-
VTTN	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	2.070.000.000	-
Bà Văn Thị Huệ	Phó Tổng Giám đốc trước đây	Tạm ứng	735.000.000	-
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Đầu Tư Thừa Thiên Huế	Đầu tư khác	Cổ tức được chia	-	300.000.000



**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B09a-DN/HN

**27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)**

Các khoản phải thu với các bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

		<i>VND</i>		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Nhóm Công ty đầu tư	Góp vốn và doanh thu phải thu từ đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương Dương	6.460.741.705	6.260.741.705
Trần Sơn	Chủ tịch DAB	Tạm ứng	3.284.834.000	1.660.000.000
Bà Văn Thị Huệ	Phó Tổng giám đốc trước đây	Tạm ứng	735.000.000	735.000.000
Trương Xuân Phúc	Giám đốc DAB	Tạm ứng	-	87.014.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>10.480.575.705</b>	<b>8.742.755.705</b>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b>				
Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Vận tải Thanh Nghệ	Công ty liên kết	Ký quỹ	275.000.000	275.000.000

**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B09a-DN/HN

**27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)**

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong kỳ này và kỳ trước như sau:

Tên	VND	
	Thu nhập	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Ông Đàm Mạnh Cường	251.040.909	551.149.999
Bà Văn Thị Huệ	224.322.727	163.850.000
Bà Võ Thị Tường Vy	371.833.334	-
Ông Nguyễn Hải Long	1.212.014.228	-
Ông Nguyễn Huy Hoàng	-	105.000.000
Ông Dương Ngọc Hải	-	69.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.059.211.198</b>	<b>888.999.999</b>

**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

B09a-DN/HN

**28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Nhóm Công ty là kinh doanh bất động sản và các hoạt động dịch vụ khác như dịch vụ quản lý và xây dựng  
 Thông tin về doanh thu, lợi nhuận của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

	<i>VND</i>			
	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Thương mại, dịch vụ</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Hợp nhất</i>
<b>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023</b>				
<b>Doanh thu thuần bộ phận</b>				
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	2.483.278.343	78.724.273.931	-	81.207.552.274
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	2.483.278.343	78.724.273.931	-	81.207.552.274
<b>Lợi nhuận gộp bộ phận</b>	<b>(3.801.881.294)</b>	<b>18.164.955.987</b>	-	<b>14.363.074.693</b>
Chi phí bán hàng				(1.111.859.436)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(8.988.253.531)
Doanh thu hoạt động tài chính				2.599.435.492
Chi phí tài chính				(23.894.542.877)
Phần lãi trong công ty liên kết				-
Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh				(17.032.145.659)
Thu nhập khác				7.442.141.185
Chi phí khác				(2.486.664.960)
Thu nhập thuế TNDN hiện hành				(436.111.572)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				-
<b>Lỗ thuần sau thuế TNDN</b>				<b>(12.512.781.006)</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

**28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (Tiếp theo)**

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Nhóm Công ty là kinh doanh bất động sản và các hoạt động dịch vụ khác như dịch vụ quản lý và xây dựng

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

				<i>VND</i>
	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Thương mại, dịch vụ</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Hợp nhất</i>
<b>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024</b>				
<b>Doanh thu thuần bộ phận</b>				
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	11.389.296.422	25.290.293.046	-	36.679.589.468
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	-	14.018.653.898	(14.018.653.898)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	11.389.296.422	39.308.946.944	(14.018.653.898)	36.679.589.468
<b>Lợi nhuận gộp bộ phận</b>	<b>7.688.836.318</b>	<b>18.476.299.956</b>	<b>(14.018.653.898)</b>	<b>12.146.482.376</b>
Chi phí bán hàng				(1.310.127.680)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(46.414.460.429)
Doanh thu hoạt động tài chính				2.380.008.332
Chi phí tài chính				(335.953.800)
Phần lãi trong công ty liên kết				6.862.637
Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh				(33.527.188.564)
Thu nhập khác				104.101.253
Chi phí khác				30.269.612.540
Thu nhập thuế TNDN hiện hành				(285.387.229)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(174.230.076)
<b>Lỗ thuần sau thuế TNDN</b>				<b>(3.613.092.076)</b>

**29. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 09</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2024</i>	<i>năm 2023</i>
Tài sản giữ hộ	<u>27.043.058.000</u>	<u>27.043.058.000</u>

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

**30. TÀI SẢN TIỀM TÀNG**

Công ty đã nhận được Bản án hình sự phúc thẩm số 304/2024/HS-PT ngày 3 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về bị cáo Trần Hoàn Tiên và đồng phạm (“Bản án phúc thẩm”). Các nội dung trọng yếu có ảnh hưởng trực tiếp tới Công ty trong Bản án phúc thẩm như sau:

-Hội đồng xét xử (“HĐXX”) tuyên Công ty phải hoàn trả cho Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh số tiền thuế GTGT đã hoàn 365,5 tỷ VND, theo đó yêu cầu Cục thi hành dân sự Thành phố Hồ Chí Minh chuyển số tiền 365,5 tỷ VND mà Công ty đã tạm nộp cho Cơ quan điều tra cho Cục thuế TP.HCM.

-HĐXX đã tuyên 18 bị cáo bị truy tố về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” phải bồi hoàn 340,2 tỷ VND cho Công ty.

-Các bị cáo bị truy tố về tội “vi phạm quy định về kế toán gây thiệt hại nghiêm trọng” buộc phải bồi thường cho Công ty với giá trị là 7,7 tỷ VND.

-Các bị cáo theo danh sách có liên quan đến vụ án phải liên đới bồi hoàn cho Công ty số tiền 340,2 tỷ VND.

Ngày 4 tháng 6 năm 2024, Công ty gửi Đơn yêu cầu thi hành án và ngày 10 tháng 6 năm 2024, Công ty gửi Đơn sửa đổi, bổ sung Đơn yêu cầu thi hành án cho Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu thi hành án theo Bản án phúc thẩm đồng thời đề nghị áp dụng biện pháp đảm bảo thi hành án tạm dừng việc đăng ký, chuyển dịch thay đổi hiện trạng về tài sản đối với 12 tài sản là bất động sản của một bị cáo để đảm bảo phần nghĩa vụ thi hành án liên đới.



### **30. TÀI SẢN TIỀM TÀNG ( TIẾP THEO)**

Ngày 20 tháng 6 năm 2024, Công ty đã nhận được Quyết định số 3188/QĐ-CTHADS ngày 13 tháng 6 năm 2024 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc thi hành án theo yêu cầu đối với các bị cáo có liên quan.

Theo đó, Công ty có các tài sản tiềm tàng là các khoản bồi thường của các bị cáo có liên quan đến vụ án là 347,9 tỷ VND. Vào ngày 22 tháng 7 năm 2024, Công ty đã nhận được số tiền 32 tỷ liên quan đến các khoản bồi thường này.

### **31. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ**

#### **31.1. Các quyết định của cơ quan Thuế**

Trong kỳ, Công ty nhận các quyết định 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 tại các ngân hàng nơi công ty mở tài khoản do nợ thuế, quyết định gần nhất là các Quyết định từ số 1618/QĐ-CT-CC đến số 1621/QĐ-CT-CC của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 16 tháng 9 năm 2024, 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 91.164.460.218 đồng.

#### **31.2 Các quyết định của tòa án và cơ quan thi hành án**

- Ngày 20 tháng 9 năm 2024, Công ty nhận được bản án thương mại sơ thẩm số 151/2024/KDTM-ST ngày 09 tháng 07 năm 2024 về việc công ty có tranh chấp hợp đồng thi công với Công ty CP Kỹ nghệ Toàn Cầu. Các kết quả sơ lược của bản án sơ thẩm như sau:

+ Buộc Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức phải có nghĩa vụ thanh toán cho công ty CP Kỹ Nghệ Toàn Cầu tổng công nợ gốc và lãi số tiền là 3.618.175.974 (Ba tỷ sáu trăm mười tám triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn chín trăm bảy mươi bốn đồng) trong đó gốc: 3.057.613.499 đồng, lãi: 560.562.475 đồng.

+ Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức phải chịu án phí sơ thẩm số tiền là 104.363.519 đồng (Một trăm lẻ bốn triệu ba trăm sáu mươi ba nghìn năm trăm mười chín đồng).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

**32. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ngày 10 tháng 10 năm 2024, Công ty nhận được Thông báo Tiền thuế nợ số 282144/TB-CTTPHCM-KĐT, theo đó, tổng số nợ thuế chưa nộp ngân sách nhà nước là 184.718.116.951 VND. Trong đó, số tiền thuế và các khoản thu khác tính đến ngày 30 tháng 9 năm 2024 là 184.718.116.951 VND; số tiền chậm nộp tính đến ngày 30 tháng 9 năm 2024 là 0 VND.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác 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 giữa niên độ của Công ty.



**Lê Ngọc Minh**

Người lập biểu/Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2024



**Nguyễn Hải Long**

Tổng Giám đốc

**Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**  
**Thu Duc Housing Development Corporation**

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

**Giải trình nguyên nhân biến động kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 3 năm 2024**

Chỉ tiêu	Quý 3	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế TNDN	29.594.479.934	7.843.553.912

Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất quý 3 năm 2024 đạt 29,6 tỷ đồng, tăng 21,8 tỷ đồng, tăng gần gấp 4 lần so với cùng kỳ năm 2023, do Công ty nhận một phần bồi thường theo bản án xử lý của tòa án - Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc thi hành án theo bản án phúc thẩm số 304/2024/HS-ST ngày 03/5/2024 của Tòa án nhân dân Cấp cao Thành phố Hồ Chí Minh.



**Nguyễn Hải Long**  
Tổng Giám đốc

