

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



Shape the future  
with confidence

# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

## MỤC LỤC

|                                               | <i>Trang</i> |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Thông tin chung                               | 1            |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                 | 2            |
| Báo cáo kiểm toán độc lập                     | 3 - 4        |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 5 - 7        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 8            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 9 - 10       |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất        | 11 – 52      |

# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0302346036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất là lần thứ 29 vào ngày 26 tháng 12 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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 năm 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, môi giới bất động sản và mua bán hàng hóa.

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.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

|                        |                    |                                     |
|------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| Ông Trần Thành Vinh    | Chủ tịch           | bổ nhiệm ngày 17 tháng 2 năm 2025   |
| Ông Nguyễn Quang Nghĩa | Chủ tịch           | miễn nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025 |
| Bà Trần Thị Liên       | Thành viên         | bổ nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025   |
| Ông Hoàng Anh Phúc     | Thành viên         | bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2024   |
|                        |                    | miễn nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025 |
| Ông Vũ Hải Quân        | Thành viên độc lập | bổ nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025   |
| Bà Võ Thị Tường Vy     | Thành viên độc lập | miễn nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025 |
| Ông Dương Ngọc Hải     | Thành viên độc lập | miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2024 |

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                        |            |                                     |
|------------------------|------------|-------------------------------------|
| Ông Vũ Hải Quân        | Chủ tịch   | bổ nhiệm ngày 17 tháng 2 năm 2025   |
| Bà Võ Thị Tường Vy     | Chủ tịch   | bổ nhiệm ngày 2 tháng 7 năm 2024    |
|                        |            | miễn nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025 |
| Ông Dương Ngọc Hải     | Chủ tịch   | miễn nhiệm ngày 2 tháng 7 năm 2024  |
| Ông Trần Thành Vinh    | Thành viên | bổ nhiệm ngày 17 tháng 2 năm 2025   |
| Ông Nguyễn Quang Nghĩa | Thành viên | bổ nhiệm ngày 2 tháng 7 năm 2024    |
|                        |            | miễn nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025 |

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

|                     |                   |                                      |
|---------------------|-------------------|--------------------------------------|
| Bà Trần Thị Liên    | Tổng Giám đốc     | bổ nhiệm ngày 29 tháng 11 năm 2024   |
| Ông Nguyễn Hải Long | Tổng Giám đốc     | bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2024    |
|                     |                   | miễn nhiệm ngày 29 tháng 11 năm 2024 |
| Bà Văn Thị Huệ      | Phó Tổng Giám đốc | miễn nhiệm ngày 4 tháng 6 năm 2024   |

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này như sau:

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Bà Trần Thị Liên    | bổ nhiệm ngày 29 tháng 11 năm 2024   |
| Ông Nguyễn Hải Long | bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2024    |
|                     | miễn nhiệm ngày 29 tháng 11 năm 2024 |
| Ông Đàm Mạnh Cường  | miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2024  |

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính 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 Nhóm Công ty trong năm. 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 Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính 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 Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Trần Thị Liên  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2025





Shape the future  
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited  
20th Floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Email: eyhcmc@vn.ey.com  
Website (EN): ey.com/en\_vn  
Website (VN): ey.com/vi\_vn

Số tham chiếu: 11540931/E-68604701

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty"), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 45, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

### *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Shape the future  
with confidence

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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 hợp nhất.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 2.2 của báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản lỗ thuần sau thuế với số tiền là 304.689.787.539 VND. Cũng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty đã có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 1.056.096.621.098 VND và các khoản nợ phải trả ngắn hạn cũng đã vượt quá các tài sản ngắn hạn số tiền là 179.874.574.816 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, cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty tại các ngân hàng, Chi cục Hải quan quản lý hàng đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã ban hành các quyết định dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất, nhập khẩu (Thuyết minh số 32). 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.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Lê Vũ Trường  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 1588-2023-004-1

Nguyễn Phan Anh Quốc  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 2759-2020-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                     | Thuyết minh   | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|------------|---------------------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  |               | <b>400.017.873.735</b> | <b>853.498.665.648</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền</b>                              | <b>4</b>      | <b>51.933.094.449</b>  | <b>12.332.308.213</b>  |
| 111        | 1. Tiền                                     |               | 51.933.094.449         | 12.332.308.213         |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>        |               | <b>2.396.212.900</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           | (26.337.550.339)       | (27.277.304.639)       |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>     |               | <b>105.990.641.300</b> | <b>558.062.173.961</b> |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 6.1           | 227.382.827.114        | 227.561.374.661        |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn         | 6.2           | 16.702.708.000         | 17.493.972.098         |
| 136        | 3. Phải thu ngắn hạn khác                   | 6.3           | 69.834.009.431         | 408.288.331.896        |
| 137        | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       | 6.1, 6.2, 6.3 | (207.928.903.245)      | (95.281.504.694)       |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                     | <b>7</b>      | <b>229.300.069.525</b> | <b>270.579.037.742</b> |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                             |               | 395.300.836.008        | 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>10.397.855.561</b>  | <b>8.729.227.732</b>   |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn               | 12            | 88.866.589             | 112.951.391            |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                  | 15            | 9.759.463.103          | 8.054.592.512          |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 15            | 549.525.869            | 561.683.829            |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                              | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm               |
|------------|--------------------------------------|-------------|------------------------|--------------------------|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>            |             | <b>285.672.177.102</b> | <b>480.003.830.458</b>   |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b> |             | <b>134.411.826.362</b> | <b>358.303.299.033</b>   |
| 216        | 1. Phải thu dài hạn khác             | 6.3         | 362.139.790.666        | 367.758.263.337          |
| 219        | 2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 6.3         | (227.727.964.304)      | (9.454.964.304)          |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>           |             | <b>213.786.526</b>     | <b>325.477.035</b>       |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình          | 8           | 185.646.534            | 287.957.039              |
| 222        | Nguyên giá                           |             | 6.065.756.685          | 7.520.690.429            |
| 223        | Giá trị hao mòn lũy kế               |             | (5.880.110.151)        | (7.232.733.390)          |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình           | 9           | 28.139.992             | 37.519.996               |
| 228        | Nguyên giá                           |             | 176.900.000            | 176.900.000              |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế               |             | (148.760.008)          | (139.380.004)            |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>      | <b>10</b>   | <b>117.360.158.720</b> | <b>86.551.157.113</b>    |
| 231        | 1. Nguyên giá                        |             | 158.395.349.422        | 122.169.613.659          |
| 232        | 2. Giá trị khấu hao lũy kế           |             | (41.035.190.702)       | (35.618.456.546)         |
| <b>250</b> | <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>  | <b>11</b>   | <b>25.619.839.264</b>  | <b>25.849.180.944</b>    |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên kết       |             | 1.508.158.320          | 1.500.000.000            |
| 253        | 2. Đầu tư góp vốn vào 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)         |
| <b>260</b> | <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>       |             | <b>8.066.566.230</b>   | <b>8.974.716.333</b>     |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn         | 12          | 6.072.592.452          | 6.980.742.555            |
| 262        | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại    | 26.3        | 1.993.973.778          | 1.993.973.778            |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>             |             | <b>685.690.050.837</b> | <b>1.333.502.496.106</b> |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm               |
|------------|------------------------------------------|-------------|------------------------|--------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                    |             | <b>615.205.536.894</b> | <b>957.819.146.574</b>   |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                    |             | <b>579.892.448.551</b> | <b>923.908.005.787</b>   |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn           | 13          | 143.721.507.927        | 144.265.792.090          |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn     | 14          | 256.643.922.488        | 230.122.821.219          |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước   | 15          | 5.109.737.620          | 4.849.398.123            |
| 314        | 4. Phải trả người lao động               |             | 1.100.731.291          | 299.107.922              |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn             | 16          | 13.159.146.043         | 12.948.587.731           |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn     |             | 1.615.391.000          | 6.592.511.119            |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                | 17          | 143.993.612.287        | 510.489.463.550          |
| 322        | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi             | 18          | 14.548.399.895         | 14.340.324.033           |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                    |             | <b>35.313.088.343</b>  | <b>33.911.140.787</b>    |
| 337        | 1. Phải trả dài hạn khác                 | 17          | 34.449.321.112         | 33.599.991.617           |
| 341        | 2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả       | 26.3        | 733.017.231            | 180.399.169              |
| 342        | 3. Dự phòng phải trả dài hạn             |             | 130.750.000            | 130.750.001              |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                 |             | <b>70.484.513.943</b>  | <b>375.683.349.532</b>   |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                 | <b>19.1</b> | <b>70.484.513.943</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        |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết |             | 1.126.527.670.000      | 1.126.527.670.000        |
| 421        | 2. Lỗ lũy kế                             |             | (1.056.096.621.098)    | (750.911.370.897)        |
| 421a       | - Lỗ lũy kế đến cuối năm trước           |             | (751.406.833.559)      | (688.475.613.104)        |
| 421b       | - Lỗ sau thuế năm nay                    |             | (304.689.787.539)      | (62.435.757.793)         |
| 429        | 3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát       |             | 53.465.041             | 67.050.429               |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>               |             | <b>685.690.050.837</b> | <b>1.333.502.496.106</b> |

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2025



Lê Ngọc Minh  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Trần Thị Liên  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                           | Thuyết minh | Năm nay           | Năm trước         |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 20.1        | 48.996.847.797    | 120.441.564.617   |
| 10    | 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20.1        | 48.996.847.797    | 120.441.564.617   |
| 11    | 3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 21          | (27.996.276.728)  | (103.719.225.349) |
| 20    | 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 21.000.571.069    | 16.722.339.268    |
| 21    | 5. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 20.2        | 3.205.208.047     | 3.503.471.423     |
| 22    | 6. Chi phí tài chính                               | 22          | (953.105.100)     | (30.855.969.536)  |
| 24    | 7. Lãi từ công ty liên kết                         |             | 8.158.320         | -                 |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng                                | 23          | (2.003.028.959)   | (1.628.552.163)   |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 23          | (356.317.404.939) | (48.827.464.372)  |
| 30    | 10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh               |             | (335.059.601.562) | (61.086.175.380)  |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                  | 25          | 34.442.870.149    | 7.262.960.200     |
| 32    | 12. Chi phí khác                                   | 25          | (2.745.477.135)   | (8.103.041.262)   |
| 40    | 13. Lợi nhuận (lỗ) khác                            | 25          | 31.697.393.014    | (840.081.062)     |
| 50    | 14. Tổng lỗ kế toán trước thuế                     |             | (303.362.208.548) | (61.926.256.442)  |
| 51    | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 26.1        | (788.546.317)     | (646.369.709)     |
| 52    | 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     | 26.3        | (552.618.062)     | (180.399.169)     |
| 60    | 17. Lỗ thuần sau thuế TNDN                         |             | (304.703.372.927) | (62.753.025.320)  |
| 61    | 18. Lỗ thuần sau thuế của công ty mẹ               |             | (304.689.787.539) | (62.435.757.793)  |
| 62    | 19. Lỗ thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát  |             | (13.585.388)      | (317.267.527)     |
| 70    | 20. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)         | 19.4        | (2.705)           | (554)             |
| 71    | 21. Lỗ suy giảm trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)       | 19.4        | (2.705)           | (554)             |

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2025



Lê Ngọc Minh  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Trần Thị Liên  
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

| Mã số     | CHỈ TIÊU                                                           | Thuyết minh | Năm nay                  | Năm trước               |
|-----------|--------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|-------------------------|
| <b>01</b> | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                  |             |                          |                         |
|           | <b>Lỗ trước thuế</b>                                               |             | <b>(303.362.208.548)</b> | <b>(61.926.256.442)</b> |
|           | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                                   |             |                          |                         |
| 02        | Khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại                    | 8, 9, 10    | 5.620.242.847            | 5.121.391.016           |
| 03        | Các khoản dự phòng                                                 |             | 331.867.503.651          | 60.038.830.205          |
| 05        | Lãi từ các hoạt động đầu tư                                        |             | (3.213.364.498)          | (3.587.198.714)         |
| <b>08</b> | <b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>      |             | <b>30.912.173.452</b>    | <b>(353.233.935)</b>    |
| 09        | Giảm (tăng) các khoản phải thu                                     |             | 343.314.979.220          | (88.779.452.376)        |
| 10        | Giảm hàng tồn kho                                                  |             | 5.053.232.454            | 27.229.707.371          |
| 11        | Giảm các khoản phải trả                                            |             | (343.510.123.212)        | (20.350.222.885)        |
| 12        | Giảm (tăng) chi phí trả trước                                      |             | 932.234.905              | (699.704.479)           |
| 13        | Giảm chứng khoán kinh doanh                                        |             | 684.100.000              | 321.940.000             |
| 15        | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                  | 15          | (646.369.709)            | (229.783.632)           |
| 17        | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                             |             | (287.386.800)            | (639.882.743)           |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b> |             | <b>36.452.840.310</b>    | <b>(83.500.632.679)</b> |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                     |             |                          |                         |
| 21        | Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định                    |             | (91.818.182)             | -                       |
| 22        | Tiền thu do thanh lý tài sản dài hạn                               |             | -                        | 272.727.273             |
| 25        | Tiền chi đầu tư góp vốn vào công ty liên kết                       |             | -                        | (1.500.000.000)         |
| 26        | Tiền thu hồi từ thanh lý các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  |             | -                        | 91.149.155.000          |
| 27        | Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được                                   |             | 3.240.121.108            | 3.103.345.111           |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                   |             | <b>3.148.302.926</b>     | <b>93.025.227.384</b>   |



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                                           | Thuyết minh | Năm nay        | Năm trước      |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| 36    | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b><br>Trái tức đã trả cho trái chủ | 19.1        | (357.000)      | -              |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính                              |             | (357.000)      | -              |
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong năm                                                    |             | 39.600.786.236 | 9.524.594.705  |
| 60    | Tiền đầu năm                                                                       |             | 12.332.308.213 | 2.807.713.508  |
| 70    | Tiền cuối năm                                                                      | 4           | 51.933.094.449 | 12.332.308.213 |

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2025



Lê Ngọc Minh  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Trần Thị Liên  
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0302346036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT TPHCM") cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất của Công ty là lần thứ 29 do SKHĐT TPHCM cấp ngày 26 tháng 12 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 năm 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, môi giới bất động sản và mua bán hàng hóa.

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 nhân viên của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 44 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 42).

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có 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 ("TDHT")*

TDHT là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0304029762 do SKHĐT TP. HCM cấp ngày 23 tháng 9 năm 2005 và theo các GCNĐKKD sửa đổi. TDHT 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 TDHT là sản xuất, mua bán nước đá tinh khiết.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty sở hữu 99,6% vốn chủ sở hữu của TDHT.

*Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An ("LPA")*

LPA hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 0312561784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 10 năm 2013 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. LPA có trụ sở chính tọa lạc tại số 82-84 Đường Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của LPA là bán buôn vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Ngày 30 tháng 3 năm 2022 sở KHĐT 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 2025 do hoạt động kinh tế biến động ngoài dự kiến không đủ khả năng duy trì hoạt động.

Tại ngày 31 tháng 12 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 Sở Kế hoạch và Đầu tư 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 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của TDHS.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

### 2.2 Giả định hoạt động liên tục

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản lỗ thuần sau thuế với số tiền là 304.689.787.539 VND. Cũng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty đã có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 1.056.096.621.098 VND và các khoản nợ phải trả ngắn hạn cũng đã vượt quá các tài sản ngắn hạn số tiền là 179.874.574.816 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, cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty tại các ngân hàng, Chi cục Hải quan quản lý hàng đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã ban hành các quyết định dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất, nhập khẩu (*Thuyết minh số 32*). 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 Công ty đã thực hiện các biện pháp điều chỉnh chiến lược kinh doanh, quản lý và sử dụng hiệu quả tài sản hoặc thanh lý tài sản khi cần thiết, cơ cấu nhân sự, thương lượng với các chủ nợ, tăng cường thu hồi các khoản phải thu để kiểm soát chi phí, ổn định tình hình tài chính để đảm bảo tính hoạt động liên tục.

Ban Tổng giám đốc Công ty cũng 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 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*).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.2 *Giả định hoạt động liên tục* (tiếp theo)

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 Nhóm Công ty trong vòng 12 tháng tới kể từ ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này. Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

### 2.4 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty 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 sử dụng trong kế toán*

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

### 2.6 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty ("công ty mẹ") và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng.

#### 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 các khoản nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. 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 hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động 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 của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- Chi phí để có tiền 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 của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản để bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi bán 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.

#### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình 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 các tài sản như sau:

|                                                         |             |
|---------------------------------------------------------|-------------|
| Nhà cửa và vật kiến trúc                                | 25 - 50 năm |
| Phương tiện vận tải                                     | 5 - 10 năm  |
| Thiết bị dụng cụ quản lý                                | 3 - 5 năm   |
| Phần mềm máy tính                                       | 3 - 6 năm   |
| Quyền sử dụng đất                                       | 25 năm      |
| Quyền sử dụng đất vô thời hạn 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 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 khấu hao 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 Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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           | 25 năm |
| Quyền sử dụng đất | 25 năm |

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

#### 3.9 Thuê tài sản

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.

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 Nhóm Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 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 Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### 3.11 Chi phí trả trước

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

#### 3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng lên trong khoản trích trước này 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 46 của Bộ luật Lao động.

#### 3.13 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Nhóm Công ty mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Nhóm Công ty sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. 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 năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.14 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

##### *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 gốc.

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

Dự phòng cho việc 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 năm tài chính.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản 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 chi phí 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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.16 Các khoản dự phòng

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 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 Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, 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 Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.18 Phân chia lợi nhuận

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

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

##### *Quỹ đầu tư phát triển*

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

##### *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

##### *Cổ tức*

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi Hội đồng Quản trị của Công ty và được phân loại như một sự phân phối của lợi nhuận chưa phân phối trong khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất cho đến khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội Đồng Cổ đông thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

#### 3.19 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *Doanh thu bán bất động sản*

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

##### *Doanh thu bán hàng*

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

##### *Doanh thu cho thuê*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

##### *Doanh thu từ tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

##### *Cổ tức và lợi nhuận được chia*

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Nhóm Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

#### 3.20 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm 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 năm tài chính.

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.

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.20 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)*

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

#### 3.21 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 năm.

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 năm 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 Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

#### 3.23 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN**

|                    | VND                   |                       |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
|                    | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| Tiền mặt           | 1.218.673.617         | 4.919.080.274         |
| Tiền gửi ngân hàng | 50.714.420.832        | 7.413.227.939         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>51.933.094.449</b> | <b>12.332.308.213</b> |

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**5.1 Chứng khoán kinh doanh**

|                                          | VND                  |                      |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                          | Số cuối năm          | Số đầu năm           |
| Cổ phiếu niêm yết                        | 28.733.763.239       | 31.073.222.639       |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | (26.337.550.339)     | (27.277.304.639)     |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                     | <b>2.396.212.900</b> | <b>3.795.918.000</b> |

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

|                                                                          | Số cuối năm |                       | Số đầu năm |                       |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|------------|-----------------------|
|                                                                          | Số lượng    | Giá trị VND           | Số lượng   | Giá trị VND           |
| <b>Cổ phiếu niêm yết</b>                                                 |             |                       |            |                       |
| Công ty Cổ phần Phát triển<br>Hạ tầng và Bất động sản<br>Thái Bình Dương | 2.160.000   | 21.850.551.499        | 2.160.000  | 21.850.551.499        |
| Công ty Cổ phần<br>Xây dựng số 5                                         | 105.042     | 6.845.191.740         | 140.942    | 9.184.651.140         |
| Ngân hàng Thương mại Cổ<br>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<br>khoán kinh doanh niêm yết                     |             | (26.337.550.339)      |            | (27.277.304.639)      |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                                     |             | <b>2.396.212.900</b>  |            | <b>3.795.918.000</b>  |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**5.2 Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh**

Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh là các cổ phiếu niêm yết tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

| Tên công ty                                                        | Số lượng<br>cổ phiếu | Giá trị<br>thị trường<br>VND | Giá trị ghi sổ<br>VND | Dự phòng<br>giảm giá<br>VND    |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương | 2.160.000            | -                            | 21.850.551.499        | (21.850.551.499)               |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 5                                      | 105.042              | 2.358.192.900                | 6.845.191.740         | (4.486.998.840)                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                   |                      |                              |                       | <b><u>(26.337.550.339)</u></b> |

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU**

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|                                                                    | Năm nay                      | Năm trước                     |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Ông Ngô Trung Hiếu (*)                                             | 66.379.408.333               | 66.379.408.333                |
| Ông Phạm Thái Ninh (*)                                             | 54.310.425.000               | 54.310.425.000                |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức         | 25.350.000.000               | 25.350.000.000                |
| 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 Cổ phần Địa Ốc Thăng Lợi                                   | 9.289.670.131                | 9.289.670.131                 |
| Các khách hàng khác                                                | 52.983.204.534               | 53.161.752.081                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                   | <b>227.382.827.114</b>       | <b>227.561.374.661</b>        |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi                  | (167.203.308.856)            | (81.813.475.522)              |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                               | <b><u>60.179.518.258</u></b> | <b><u>145.747.899.139</u></b> |

(\*) 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 đã trích lập dự phòng 100% các khoản phải thu ông Ngô Trung Hiếu và ông Phạm Thái Ninh. Tổng số tiền trích lập dự phòng lũy kế tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 120.689.833.333 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)**

**6.1 Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

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

|                              | VND                      |                         |
|------------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                              | Năm nay                  | Năm trước               |
| Số đầu năm                   | (81.813.475.522)         | (48.463.475.522)        |
| Dự phòng trích lập trong năm | (85.389.833.334)         | (35.100.000.000)        |
| Hoàn nhập dự phòng trong năm | -                        | 1.750.000.000           |
| Số cuối năm                  | <u>(167.203.308.856)</u> | <u>(81.813.475.522)</u> |

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

|                                           | VND                       |                              |
|-------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|
|                                           | Số cuối năm               | Số đầu năm                   |
| Công ty Luật TNHH Bùi Gia Và Cộng Sự      | 16.000.000.000            | 16.000.000.000               |
| Các nhà cung cấp khác                     | 702.708.000               | 1.493.972.098                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          | <b>16.702.708.000</b>     | <b>17.493.972.098</b>        |
| Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn | (16.000.000.000)          | -                            |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                      | <b><u>702.708.000</u></b> | <b><u>17.493.972.098</u></b> |

**6.3 Các khoản phải thu khác**

|                                                                           | VND                   |                        |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                                           | Số cuối năm           | Số đầu năm             |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                           |                       |                        |
| Tạm ứng nhân viên phục vụ hoạt động kinh doanh và đầu tư                  | 20.168.270.908        | 2.552.014.000          |
| Phải thu về cho mượn vốn                                                  | 15.124.447.558        | 15.124.447.558         |
| Ủy thác đầu tư                                                            | 11.000.000.000        | 6.000.000.000          |
| Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)                              | 6.460.741.705         | 6.260.741.705          |
| Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia                                      | 1.845.885.773         | 1.880.800.703          |
| Lãi cho vay                                                               | 990.472.421           | 990.472.421            |
| Phải thu đối với các khoản tạm nộp cho Cơ quan chức năng có liên quan (i) | -                     | 365.547.441.471        |
| Khác                                                                      | 14.244.191.066        | 9.932.414.038          |
|                                                                           | <u>69.834.009.431</u> | <u>408.288.331.896</u> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)**

**6.3 Các khoản phải thu khác (tiếp theo)**

|                                                            | Số cuối năm              | Số đầu năm             |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Dài hạn</b>                                             |                          |                        |
| Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)               | 361.601.215.666          | 362.378.528.337        |
| Ký quỹ                                                     | 538.575.000              | 537.755.000            |
| Khác                                                       | -                        | 4.841.980.000          |
|                                                            | <u>362.139.790.666</u>   | <u>367.758.263.337</u> |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                           | <b>431.973.800.097</b>   | <b>776.046.595.233</b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi                    | (24.725.594.389)         | (13.468.029.172)       |
| Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi                     | <u>(227.727.964.304)</u> | <u>(9.454.964.304)</u> |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                       | <b>179.520.241.404</b>   | <b>753.123.601.757</b> |
| <i>Trong đó:</i>                                           |                          |                        |
| Phải thu các bên khác                                      | 421.510.785.619          | 8.742.755.705          |
| Phải thu ngắn hạn các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 27) | 10.463.014.478           | 767.303.839.528        |

Chi tiết tình hình (tăng) giảm dự phòng phải thu khác khó đòi như sau:

|                              | Năm nay                  | Năm trước               |
|------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Số đầu năm                   | (22.922.993.476)         | (25.536.043.476)        |
| Dự phòng trích lập trong năm | (229.530.565.217)        | (1.456.950.000)         |
| Hoàn nhập dự phòng trong năm | -                        | 4.070.000.000           |
| Số cuối năm                  | <u>(252.453.558.693)</u> | <u>(22.922.993.476)</u> |

- (i) 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 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 nêu trên 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 đã chuyển cho Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 365.547.441.471 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.3 Các khoản phải thu khác (tiếp theo)

(ii) Chi tiết các khoản phải thu về các hợp đồng hợp tác kinh doanh như sau:

|                                                                       |                                                                                                       |                                       | VND                    |                        |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Bên hợp tác kinh doanh                                                | Nội dung hợp tác                                                                                      | Tỷ lệ phân chia lợi<br>nhuận/sản phẩm | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| <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 Cổ phần Hưng Vượng Cần Đước (*)                               | Hợp tác đầu tư                                                                                        | Theo thỏa thuận                       | 127.273.000.000        | 127.273.000.000        |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và<br>Bất động sản Thái Bình Dương | Dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư<br>Trung Tâm tại Thị xã Bến Lức, Huyện Bến<br>Lức, Tỉnh Long An | 65%                                   | 126.143.024.175        | 126.143.024.175        |
| Công ty Cổ phần Hưng Vượng Bến Lức (*)                                | Hợp tác đầu tư                                                                                        | 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<br>Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17,<br>Quận Bình Thạnh, TP. HCM      | 45%                                   | 11.678.595.091         | 12.455.907.762         |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn                              | Khu nhà ở Bình An                                                                                     | 12,5%                                 | 4.706.596.400          | 4.706.596.400          |
| Ông Ôn Minh Lợi                                                       | Hợp đồng hợp tác kinh doanh                                                                           | Theo thỏa thuận                       | 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> |

(\*) Đây là các khoản phải thu liên quan đến các hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Khu căn hộ Hưng Vượng Cần Đước tại xã Long Trạch, huyện Cần Đước, Tỉnh Long An và dự án trên khu đất tại xã Thanh Phú, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An. Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ khoản phải thu khác từ các Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Hưng Vượng Cần Đước và Công ty Cổ phần Hưng Vượng Bến Lức. Tổng số tiền trích lập dự phòng cho 2 dự án là 218.273.000.000 VND.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. HÀNG TỒN KHO**

|                                         | VND                    |                        |
|-----------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                         | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 395.300.836.008        | 436.579.804.225        |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho          | (166.000.766.483)      | (166.000.766.483)      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>229.300.069.525</b> | <b>270.579.037.742</b> |

(\*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

|                                                                             | VND                    |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                             | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| <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 m <sup>2</sup> ,<br>Thành phố Thủ Đức | 43.011.134.753         | 39.772.334.753         |
| Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, Thành phố<br>Thủ Đức                       | 17.487.368.267         | 17.487.368.267         |
| Chung cư TDH Trường Thọ                                                     | 4.506.684.932          | 29.713.783.905         |
| Chung cư TDH Phước Bình                                                     | -                      | 10.336.774.397         |
| Khác                                                                        | 8.403.772.191          | 8.660.414.584          |
|                                                                             | 389.106.743.177        | 421.668.458.940        |
| <b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các<br/>công trình xây lắp</b>       | <b>6.194.092.831</b>   | <b>14.911.345.285</b>  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                            | <b>395.300.836.008</b> | <b>436.579.804.225</b> |

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

|                              | VND               |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
|                              | Năm nay           | Năm trước         |
| Số đầu năm                   | (166.000.766.483) | (165.770.324.893) |
| Dự phòng trích lập trong năm | -                 | (230.441.590)     |
| Số cuối năm                  | (166.000.766.483) | (166.000.766.483) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                              | Nhà cửa và<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>và thiết bị | Phương tiện<br>vận chuyển | Thiết bị<br>văn phòng | VND<br>Tổng cộng |
|------------------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------|
| Nguyên giá                   |                             |                        |                           |                       |                  |
| Số đầu năm                   | 1.956.076.179               | 2.314.142.087          | 3.250.472.163             | -                     | 7.520.690.429    |
| Mua mới                      | -                           | -                      | -                         | 91.818.182            | 91.818.182       |
| Thanh lý                     | -                           | (1.546.751.926)        | -                         | -                     | (1.546.751.926)  |
| Số cuối năm                  | 1.956.076.179               | 767.390.161            | 3.250.472.163             | 91.818.182            | 6.065.756.685    |
| Trong đó:<br>Đã khấu hao hết | 792.600.461                 | 700.860.161            | 2.976.209.090             | -                     | 4.469.669.712    |
| Giá trị hao mòn lũy kế       |                             |                        |                           |                       |                  |
| Số đầu năm                   | (1.829.106.709)             | (2.258.597.175)        | (3.145.029.506)           | -                     | (7.232.733.390)  |
| Khấu hao trong năm           | (71.500.796)                | (13.458.203)           | (105.442.657)             | (3.727.031)           | (194.128.687)    |
| Thanh lý                     |                             | 1.546.751.926          |                           |                       | 1.546.751.926    |
| Số cuối năm                  | (1.900.607.505)             | (725.303.452)          | (3.250.472.163)           | (3.727.031)           | (5.880.110.151)  |
| Giá trị còn lại              |                             |                        |                           |                       |                  |
| Số đầu năm                   | 126.969.470                 | 55.544.912             | 105.442.657               | -                     | 287.957.039      |
| Số cuối năm                  | 55.468.674                  | 42.086.709             | -                         | 88.091.151            | 185.646.534      |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                               | VND               |
|-------------------------------|-------------------|
|                               | Phần mềm máy tính |
| <b>Nguyên giá</b>             |                   |
| Số đầu năm và số cuối năm     | 176.900.000       |
| Trong đó:                     |                   |
| Đã hao mòn hết                | 130.000.000       |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                   |
| Số đầu năm                    | (139.380.004)     |
| Hao mòn trong năm             | (9.380.004)       |
| Số cuối năm                   | (148.760.008)     |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                   |
| Số đầu năm                    | 37.519.996        |
| Số cuối năm                   | 28.139.992        |

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

|                                | Nhà cửa và<br>vật kiến trúc | Quyền<br>sử dụng đất | VND<br>Tổng cộng |
|--------------------------------|-----------------------------|----------------------|------------------|
| <b>Nguyên giá</b>              |                             |                      |                  |
| Số đầu năm và                  | 84.215.068.204              | 37.954.545.455       | 122.169.613.659  |
| Chuyển từ hàng tồn kho         | 33.179.375.731              | 3.046.360.032        | 36.225.735.763   |
| Số cuối năm                    | 117.394.443.935             | 41.000.905.487       | 158.395.349.422  |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế</b> |                             |                      |                  |
| Số đầu năm                     | (27.638.426.400)            | (7.980.030.146)      | (35.618.456.546) |
| Khấu hao trong năm             | (4.248.763.992)             | (1.167.970.164)      | (5.416.734.156)  |
| Số cuối năm                    | (31.887.190.392)            | (9.148.000.310)      | (41.035.190.702) |
| <b>Giá trị còn lại</b>         |                             |                      |                  |
| Số đầu năm                     | 56.576.641.804              | 29.974.515.309       | 86.551.157.113   |
| Số cuối năm                    | 85.507.253.543              | 31.852.905.177       | 117.360.158.720  |

Một số bất động sản đầu tư đã được định giá, một số bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định giá trị hợp lý một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 20.1 và 21):

|                                                                                                    | VND            |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                                                    | Số cuối năm    | Số đầu năm     |
| Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư                                                           | 15.672.147.000 | 14.933.972.570 |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm | 9.882.291.500  | 6.791.028.470  |

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

|                                                                       | VND                   |                       |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                       | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 11.1)                     | 1.508.158.320         | 1.500.000.000         |
| Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 11.2)         | 41.979.856.600        | 41.979.856.600        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                      | <b>43.488.014.920</b> | <b>43.479.856.600</b> |
| Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 11.2) | (17.868.175.656)      | (17.630.675.656)      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                      | <b>25.619.839.264</b> | <b>25.849.180.944</b> |

11.1 Đầu tư vào công ty liên kết

| Tên công ty liên kết                                              | Lĩnh vực kinh doanh | Số cuối năm   |            | Số đầu năm    |            |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|------------|---------------|------------|
|                                                                   |                     | Tỷ lệ         |            | Tỷ lệ         |            |
|                                                                   |                     | Vốn đầu tư    | biểu quyết | Vốn đầu tư    | biểu quyết |
|                                                                   |                     | VND           | %          | VND           | %          |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Vận tải Thanh Nghệ ("VTTN") | Vận tải hàng hóa    | 1.508.158.320 | 30,00      | 1.500.000.000 | 30,00      |

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết đã được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trình bày như sau:

|      | VND                                                        |                                           |                                                              |                           |                           |                           |
|------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|      | Giá trị đầu tư                                             | Phản lũy kế lợi nhuận từ công ty liên kết |                                                              |                           | Giá trị còn lại           |                           |
|      | Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023                 | Phần lợi nhuận từ công ty liên kết Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
| VTTN | 1.500.000.000                                              | -                                         | 8.158.320                                                    | 8.158.320                 | 1.500.000.000             | 1.508.158.320             |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**11.2 Đầu tư tài chính dài hạn khác**

|                                                                  | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                  | Vốn đầu tư            | Vốn đầu tư            |
|                                                                  | VND                   | VND                   |
| Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương                              | 32.279.856.600        | 32.279.856.600        |
| Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế          | 4.500.000.000         | 4.500.000.000         |
| Công ty 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> |

Chi tiết (tăng), giảm dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn khác:

|                              | Năm nay          | Năm trước        |
|------------------------------|------------------|------------------|
|                              | VND              | VND              |
| Số đầu năm                   | (17.630.675.656) | (35.166.625.135) |
| Dự phòng trích lập trong năm | (237.500.000)    | (32.269.021.156) |
| Hoàn nhập dự phòng trong năm | -                | 49.804.970.635   |
| Số cuối năm                  | (17.868.175.656) | (17.630.675.656) |

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                                       | Số cuối năm          | Số đầu năm           |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                       | VND                  | VND                  |
| <b>Ngắn hạn</b>                       | <b>88.866.589</b>    | <b>112.951.391</b>   |
| Khác                                  | 88.866.589           | 112.951.391          |
| <b>Dài hạn</b>                        | <b>6.072.592.452</b> | <b>6.980.742.555</b> |
| Tiền thuê đất                         | 3.457.484.500        | 3.581.705.500        |
| Chi phí xây dựng và cải tạo văn phòng | 2.422.595.530        | 2.802.851.518        |
| Khác                                  | 192.512.422          | 596.185.537          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>6.161.459.041</b> | <b>7.093.693.946</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                                       | VND                    |                        |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                       | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và<br>Bất động sản Thái Bình Dương | 137.859.576.250        | 137.859.576.250        |
| Các nhà cung cấp khác                                                 | 5.861.931.677          | 6.406.215.840          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                      | <b>143.721.507.927</b> | <b>144.265.792.090</b> |

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

|                                                   | VND                          |                              |
|---------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                   | Số cuối năm                  | Số đầu năm                   |
| Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án                  | 199.397.377.796              | 199.397.377.796              |
| Nhận tạm ứng hợp đồng hợp tác kinh doanh          | 39.630.000.000               | 7.260.000.000                |
| Nhận tạm ứng xây lắp các công trình               | 13.665.244.922               | 18.966.105.721               |
| Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà<br>Khác | 3.627.690.678<br>323.609.092 | 3.580.154.371<br>919.183.331 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b>256.643.922.488</b>       | <b>230.122.821.219</b>       |

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

|                                           | VND                  |                       |                         |                       |
|-------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
|                                           | Số đầu năm           | Tăng<br>trong năm     | Giảm<br>trong năm       | Số cuối năm           |
| <b>Phải thu</b>                           |                      |                       |                         |                       |
| Thuế giá trị<br>gia tăng được<br>khấu trừ | 8.054.592.512        | 2.459.896.832         | (755.026.241)           | 9.759.463.103         |
| Thuế thu nhập<br>doanh nghiệp             | 549.525.869          | -                     | -                       | 549.525.869           |
| Các thuế khác                             | 12.157.960           | 4.713.425             | (16.871.385)            | -                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          | <b>8.616.276.341</b> | <b>2.464.610.257</b>  | <b>(771.897.626)</b>    | <b>10.308.988.972</b> |
| <b>Phải nộp</b>                           |                      |                       |                         |                       |
| Thuế thu nhập<br>doanh nghiệp             | 2.640.343.487        | 788.546.317           | (646.369.709)           | 2.782.520.095         |
| Thuế giá trị<br>gia tăng                  | 596.684.923          | 4.297.788.665         | (4.124.830.273)         | 769.643.315           |
| Thuế thu nhập<br>cá nhân                  | 33.591.136           | 1.407.064.677         | (1.208.091.381)         | 232.564.432           |
| Các thuế khác                             | 1.578.778.577        | 3.809.226.315         | (4.062.995.114)         | 1.325.009.778         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          | <b>4.849.398.123</b> | <b>10.302.625.974</b> | <b>(10.042.286.477)</b> | <b>5.109.737.620</b>  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                                                           | VND                   |                       |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                           | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| 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                                                              | 570.558.312           | 360.000.000           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                          | <b>13.159.146.043</b> | <b>12.948.587.731</b> |

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                                                                       | VND                    |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                       | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                       | <b>143.993.612.287</b> | <b>510.489.463.550</b> |
| Phải nộp theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (*)                   | 91.018.476.321         | 460.186.106.879        |
| Mượn vốn                                                                              | 22.000.000.000         | 22.000.000.000         |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                                                         | 13.763.181.818         | 14.395.000.000         |
| Phải trả cho các trái chủ                                                             | 6.393.100.000          | 6.394.800.000          |
| Khác                                                                                  | 10.818.854.148         | 7.513.556.671          |
| <b>Dài hạn</b>                                                                        | <b>34.449.321.112</b>  | <b>33.599.991.617</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                                                          | 3.222.897.580          | 2.809.758.492          |
| Khác                                                                                  | 1.012.637.407          | 576.447.000            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                      | <b>178.442.933.399</b> | <b>544.089.455.167</b> |
| <i>Trong đó:</i>                                                                      |                        |                        |
| <i>Phải trả các bên khác</i>                                                          | <i>178.052.933.399</i> | <i>543.814.455.167</i> |
| <i>Phải trả ngắn các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>                            | <i>390.000.000</i>     | <i>275.000.000</i>     |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

- (\*) Nhóm Công ty ghi nhận theo các Quyết định hành chính của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh số tiền lãi chậm nộp thuế tính từ ngày chậm nộp thuế GTGT 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 của Nhóm Công ty (trừ đi các khoản Nhóm Công ty đã nộp, đã cần trừ). (TM số 6.3)

Ngày 27 tháng 5 năm 2024, Nhóm 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 7 tháng 8 năm 2024, Nhóm Công ty nhận được Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm của Tòa án Nhân dân Thành phố 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 Nhóm Công ty và Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

Nhóm Công ty vẫn còn đang trong quá trình làm việc và chờ kết quả xét xử 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 tại ngày của báo cáo này. (Thuyết minh số 33).

**18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

|                | VND                   |                       |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
|                | Năm nay               | Năm trước             |
| Số đầu năm     | 14.340.324.033        | 14.739.909.012        |
| Tăng trong năm | 495.462.662           | 311.492.764           |
| Giảm trong năm | (287.386.800)         | (711.077.743)         |
| Số cuối năm    | <u>14.548.399.895</u> | <u>14.340.324.033</u> |

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

|                                                      | Vốn đã góp của chủ sở hữu | Lỗ lũy kế           | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | VND<br>Tổng cộng  |
|------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------------|-------------------|
| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 |                           |                     |                                 |                   |
| Số đầu năm                                           | 1.126.527.670.000         | (688.235.315.340)   | 384.317.956                     | 438.676.672.616   |
| Lỗ thuần trong năm                                   | -                         | (62.435.757.793)    | (317.267.527)                   | (62.753.025.320)  |
| Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi                   | -                         | (240.297.764)       | -                               | (240.297.764)     |
| Số cuối năm                                          | 1.126.527.670.000         | (750.911.370.897)   | 67.050.429                      | 375.683.349.532   |
| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                           |                     |                                 |                   |
| Số đầu năm                                           | 1.126.527.670.000         | (750.911.370.897)   | 67.050.429                      | 375.683.349.532   |
| Lỗ thuần trong năm                                   |                           | (304.689.787.539)   | (13.585.388)                    | (304.703.372.927) |
| Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi                   |                           | (495.462.662)       | -                               | (495.462.662)     |
| Số cuối năm                                          | 1.126.527.670.000         | (1.056.096.621.098) | 53.465.041                      | 70.484.513.943    |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

|                           | VND                      |                          |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                           | Năm nay                  | Năm trước                |
| <b>Vốn cổ phần</b>        |                          |                          |
| Số đầu năm và số cuối năm | <u>1.126.527.670.000</u> | <u>1.126.527.670.000</u> |

**19.3 Cổ phiếu**

|                                                           | Số cuối năm | Số cổ phiếu<br>Số đầu năm |
|-----------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|
| Cổ phiếu phổ thông được phép phát hành                    | 112.652.767 | 112.652.767               |
| Cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và<br>góp vốn đầy đủ | 112.652.767 | 112.652.767               |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành                          | 112.652.767 | 112.652.767               |

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

**19.4 Lỗ trên cổ phiếu**

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lỗ cơ bản và lỗ suy giảm trên cổ phiếu:

|                                                                  | VND                      |                         |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                                                                  | Năm nay                  | Năm trước               |
| Lỗ sau thuế TNDN của cổ đông công ty mẹ                          | <u>(304.689.787.539)</u> | <u>(62.435.757.793)</u> |
| Lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ<br>phiếu phổ thông     | (304.689.787.539)        | (62.435.757.793)        |
| Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành<br>trong năm (cổ phiếu) | 112.652.767              | 112.652.767             |
| Lỗ cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)                           | (2.705)                  | (554)                   |
| Lỗ suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)                         | (2.705)                  | (554)                   |

Nhóm Công ty không có cổ phiếu phổ thông suy giảm tiềm tàng trong năm và vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. DOANH THU**

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

|                            | VND                   |                        |
|----------------------------|-----------------------|------------------------|
|                            | Năm nay               | Năm trước              |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 33.590.089.015        | 100.944.419.714        |
| Doanh thu cho thuê         | 15.406.758.782        | 14.933.972.570         |
| Doanh thu bán bất động sản | -                     | 2.483.278.343          |
| Doanh thu bán hàng hóa     | -                     | 2.079.893.990          |
| <b>DOANH THU THUẦN</b>     | <b>48.996.847.797</b> | <b>120.441.564.617</b> |

**20.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                               | VND                  |                      |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
|                               | Năm nay              | Năm trước            |
| Cổ tức và lợi nhuận được chia | 3.145.514.723        | 3.497.517.689        |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay     | 59.693.324           | 5.953.734            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>              | <b>3.205.208.047</b> | <b>3.503.471.423</b> |

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

|                                      | VND                   |                        |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                      | Năm nay               | Năm trước              |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp      | 22.824.157.795        | 88.656.033.808         |
| Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư | 5.172.118.933         | 6.791.028.470          |
| Giá vốn của bất động sản đã bán      | -                     | 6.285.159.637          |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán          | -                     | 1.987.003.434          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>27.996.276.728</b> | <b>103.719.225.349</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                                         | VND                |                       |
|---------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|
|                                                         | Năm nay            | Năm trước             |
| Dự phòng (hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư | 953.105.100        | (17.608.573.479)      |
| Lỗ do thanh lý khoản đầu tư                             | -                  | 48.464.541.885        |
| Khác                                                    | -                  | 1.130                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                        | <b>953.105.100</b> | <b>30.855.969.536</b> |

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

|                                         | VND                    |                       |
|-----------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                         | Năm nay                | Năm trước             |
| <b>Chi phí bán hàng</b>                 | <b>2.003.028.959</b>   | <b>1.628.552.163</b>  |
| Chi phí nhân viên                       | 1.848.030.070          | 1.425.104.997         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài               | -                      | 173.874.766           |
| Chi phí khác                            | 154.998.889            | 29.572.400            |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>     | <b>356.317.404.939</b> | <b>48.827.464.372</b> |
| Dự phòng nợ phải thu khó đòi            | 330.947.689.917        | 28.956.670.209        |
| Chi phí nhân viên                       | 11.260.115.832         | 11.124.638.416        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài               | 8.067.140.557          | 5.579.860.612         |
| Chi phí khấu hao và hao mòn             | 290.434.824            | 634.072.304           |
| Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng | 75.352.385             | 155.362.982           |
| Chi phí khác                            | 5.676.671.424          | 2.376.859.849         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>358.320.433.898</b> | <b>50.456.016.535</b> |

**24. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|                                                            | VND                    |                        |
|------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                            | Năm nay                | Năm trước              |
| Dự phòng nợ phải thu khó đòi                               | 314.947.689.917        | 28.956.670.209         |
| Chi phí nhân viên                                          | 5.082.296.595          | 13.349.280.538         |
| Chi phí khấu hao và hao mòn<br>(Thuyết minh số 8, 9 và 10) | 5.620.242.847          | 5.121.391.016          |
| Chi phí mua hàng và dịch vụ mua ngoài                      | 2.288.819.657          | 103.936.815.229        |
| Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng                    | 75.352.385             | 155.362.982            |
| Chi phí khác                                               | 1.048.555.486          | 2.396.178.804          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                           | <b>329.062.956.887</b> | <b>153.915.698.778</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|                                                                                  | VND                   |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                                                                  | Năm nay               | Năm trước            |
| <b>Thu nhập khác</b>                                                             | <b>34.442.870.149</b> | <b>7.262.960.200</b> |
| Nhận tiền bồi hoàn theo bản án phúc thẩm của tòa án ( <i>Thuyết minh số 31</i> ) | 34.338.201.062        | -                    |
| Lãi thanh lý tài sản cố định                                                     | 567.834               | 221.272.746          |
| Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng                                                | -                     | 6.466.786.204        |
| Giải phóng mặt bằng                                                              | -                     | 533.178.557          |
| Khác                                                                             | 104.101.253           | 41.722.693           |
| <b>Chi phí khác</b>                                                              | <b>2.745.477.135</b>  | <b>8.103.041.262</b> |
| Phạt vi phạm hợp đồng                                                            | 664.925.994           | 570.981.777          |
| Xây dựng                                                                         | 334.459.441           | 1.435.253.659        |
| Khác                                                                             | 1.746.091.700         | 6.096.805.826        |
| <b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>                                                       | <b>31.697.393.014</b> | <b>(840.081.062)</b> |

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% trên thu nhập chịu thuế.

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

**26.1 Chi phí thuế TNDN**

|                             | VND                  |                    |
|-----------------------------|----------------------|--------------------|
|                             | Năm nay              | Năm trước          |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 788.546.317          | 646.369.709        |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại  | 552.618.062          | 180.399.169        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b>1.341.164.379</b> | <b>826.768.878</b> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**26.1 Chi phí thuế TNDN** (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế và lỗ trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

|                                                                     | VND                      |                         |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                                                                     | Năm nay                  | Năm trước               |
| <b>Lỗ trước thuế</b>                                                | <b>(303.362.208.548)</b> | <b>(61.926.256.442)</b> |
| Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm Công ty | (60.672.441.710)         | (12.385.251.288)        |
| <i>Các khoản điều chỉnh:</i>                                        |                          |                         |
| Phần lỗ không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại của các công ty con   | 7.237.090.370            | 16.065.984.752          |
| Dự phòng nợ phải thu khó đòi                                        | 61.919.725.459           | 5.988.721.438           |
| Thu nhập không tính thuế                                            | (6.867.640.212)          | -                       |
| Chi phí không được trừ                                              | 278.680.198              | (5.126.908.559)         |
| Dự phòng đầu tư                                                     | (552.618.062)            | (3.507.189.896)         |
| Lỗ từ giao dịch bán công ty con và liên kết                         | (1.631.664)              | -                       |
| Điều chỉnh hợp nhất                                                 | -                        | (180.399.169)           |
| Cổ tức và lợi nhuận được chia                                       | -                        | (28.188.400)            |
| <b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>                                   | <b>1.341.164.379</b>     | <b>826.768.878</b>      |

**26.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

Nhóm Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả cùng với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

VND

|                                                                                          | Bảng cân đối kế toán hợp nhất |                      | Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------|----------------------|
|                                                                                          | Số cuối năm                   | Số đầu năm           | Năm nay                                       | Năm trước            |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>                                                    |                               |                      |                                               |                      |
| Thuế TNDN từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)                   | 1.993.973.778                 | 1.993.973.778        | -                                             | -                    |
|                                                                                          | <b>1.993.973.778</b>          | <b>1.993.973.778</b> |                                               |                      |
| <b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>                                                   |                               |                      |                                               |                      |
| Dự phòng các khoản đầu tư vào các công ty con và liên kết                                | (733.017.231)                 | (180.399.169)        | (552.618.062)                                 | (180.399.169)        |
|                                                                                          | <b>(733.017.231)</b>          | <b>(180.399.169)</b> |                                               |                      |
| <b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b> |                               |                      | <b>(552.618.062)</b>                          | <b>(180.399.169)</b> |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**26.4 Lỗ thuế chuyển sang năm sau**

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 172.468.546.050 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 136.283.094.200 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

| VND              |                          |                        |                                  |                      |                                    |
|------------------|--------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| Năm phát sinh    | Có thể chuyển lỗ đến năm | Lỗ tính thuế (*)       | Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2024 | Không được chuyển lỗ | Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2024 |
| 2022             | 2027                     | 80.329.923.760         | -                                | -                    | 80.329.923.760                     |
| 2023             | 2028                     | 55.953.170.440         | -                                | -                    | 55.953.170.440                     |
| 2024             | 2029                     | 36.185.451.850         | -                                | -                    | 36.185.451.850                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                          | <b>172.468.546.050</b> | <b>-</b>                         | <b>-</b>             | <b>172.468.546.050</b>             |

(\*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

**26.5 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

Nhóm Công ty chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản mục sau do không ước tính chắc chắn lợi nhuận tính thuế trong tương lai:

| VND                                                  |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------|
| Số cuối năm                                          |                 |
| Lỗ thuế chuyển sang năm sau<br>(Thuyết minh số 26.4) | 172.468.546.050 |
| Các khoản dự phòng                                   | 435.656.867.549 |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan*

Các nghiệp vụ với các công ty có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty mà Nhóm Công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một nhóm các công ty. Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

*Bên liên quan*

*Mối quan hệ*

Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương  
Ông Nguyễn Quang Nghĩa  
Ông Dương Ngọc Hải  
Bà Võ Thị Tường Vy  
Bà Trần Thị Liên  
Ông Nguyễn Hải Long  
Ông Đàm Mạnh Cường  
Bà Văn Thị Huệ  
Ông Trần Sơn  
Ông Trương Xuân Phúc

Doanh nghiệp mà Nhóm Công ty đầu tư  
Chủ tịch HĐQT (đã miễn nhiệm)  
Ủy ban Kiểm toán (đã miễn nhiệm)  
Ủy ban Kiểm toán (đã miễn nhiệm)  
Tổng Giám đốc  
Tổng Giám đốc (đã miễn nhiệm)  
Tổng Giám đốc (đã miễn nhiệm)  
Phó Tổng Giám đốc (đã miễn nhiệm)  
Chủ tịch TDHT  
Giám đốc TDHT

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 năm bao gồm:

| Bên liên quan  | Mối quan hệ       | Nội dung nghiệp vụ      | Năm nay                      | Năm trước                    |
|----------------|-------------------|-------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                |                   |                         |                              | VND                          |
| Bà Văn Thị Huệ | Phó Tổng Giám đốc | Tạm ứng<br>Hoàn tạm ứng | 735.000.000<br>-             | 1.275.000.000<br>540.000.000 |
| Ông Trần Sơn   | Chủ tịch TDHT     | Tạm ứng<br>Hoàn tạm ứng | 2.225.400.000<br>618.127.227 | 1.700.000.000<br>540.000.000 |

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

| Tên                    | Thu nhập             |                      |
|------------------------|----------------------|----------------------|
|                        | Năm nay              | Năm trước            |
|                        |                      | VND                  |
| Ông Nguyễn Hải Long    | 1.946.860.524        | -                    |
| Bà Võ Thị Tường Vy     | 641.722.224          | -                    |
| Ông Nguyễn Quang Nghĩa | 561.777.777          | -                    |
| Ông Đàm Mạnh Cường     | 251.040.909          | 1.170.349.998        |
| Bà Văn Thị Huệ         | 224.322.727          | 341.804.544          |
| Bà Trần Thị Liên       | 207.925.446          | -                    |
| Ông Nguyễn Huy Hoàng   | -                    | 122.600.000          |
| Ông Dương Ngọc Hải     | -                    | 80.000.000           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>       | <b>3.833.649.607</b> | <b>1.714.754.542</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các khoản phải thu với các bên liên quan vào ngày kết thúc năm tài chính như sau:

| Bên liên quan                       | Mối quan hệ                         | Nội dung nghiệp vụ                                                      | Số cuối năm           | Số đầu năm           | VND |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----|
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</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        |     |
| Ông Trần Sơn                        | Chủ tịch TDHT                       | Tạm ứng                                                                 | 3.267.272.773         | 1.660.000.000        |     |
| Bà Văn Thị Huệ                      | Phó Tổng giám đốc (đã miễn nhiệm)   | Tạm ứng                                                                 | 735.000.000           | 735.000.000          |     |
| Ông Trương Xuân Phúc                | Giám đốc TDHT                       | Tạm ứng                                                                 | -                     | 87.014.000           |     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    |                                     |                                                                         | <b>10.463.014.478</b> | <b>8.742.755.705</b> |     |

Các khoản phải trả với các bên liên quan vào ngày kết thúc năm tài chính như sau:

| Bên liên quan                       | Mối quan hệ                                    | Nội dung nghiệp vụ | Số cuối năm | Số đầu năm  | VND |
|-------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------|-------------|-------------|-----|
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>       |                                                |                    |             |             |     |
| Công ty CP TM&DV Vận tải Thanh Nghệ | Công ty liên kết (từ ngày 19 tháng 5 năm 2023) | Ký quỹ             | 390.000.000 | 275.000.000 |     |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Nhóm Công ty là kinh doanh bất động sản và hàng hóa và các hoạt động dịch vụ khác như dịch vụ quản lý và xây dựng các công trình.

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

| Năm nay                                                   | Kinh doanh<br>bất động sản | Thương mại,<br>dịch vụ | Loại trừ                | VND                      |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>Doanh thu thuần bộ phận</b>                            |                            |                        |                         |                          |
| Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>ra bên ngoài | 15.406.758.782             | 33.590.089.015         | -                       | 48.996.847.797           |
| Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các<br>bộ phận       | -                          | 21.632.394.839         | (21.632.394.839)        | -                        |
| Tổng doanh thu thuần của bộ phận                          | 15.406.758.782             | 55.222.483.854         | (21.632.394.839)        | 48.996.847.797           |
| <b>Lợi nhuận bộ phận</b>                                  | <b>10.234.639.849</b>      | <b>32.398.326.059</b>  | <b>(21.632.394.839)</b> | <b>21.000.571.069</b>    |
| Chi phí bán hàng                                          |                            |                        |                         | (2.003.028.959)          |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                              |                            |                        |                         | (356.317.404.939)        |
| Doanh thu hoạt động tài chính                             |                            |                        |                         | 3.205.208.047            |
| Chi phí tài chính                                         |                            |                        |                         | (953.105.100)            |
| Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh               |                            |                        |                         | 8.158.320                |
| Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh                          |                            |                        |                         | (335.059.601.562)        |
| Thu nhập khác                                             |                            |                        |                         | 34.442.870.149           |
| Chi phí khác                                              |                            |                        |                         | (2.745.477.135)          |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                               |                            |                        |                         | (788.546.317)            |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                |                            |                        |                         | (552.618.062)            |
| <b>Lỗ thuần sau thuế TNDN</b>                             |                            |                        |                         | <b>(304.703.372.927)</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau (tiếp theo):

|                               | Kinh doanh bất động sản | Thương mại, dịch vụ | Loại trừ         | VND<br>Hợp nhất |
|-------------------------------|-------------------------|---------------------|------------------|-----------------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                         |                     |                  |                 |
| Tài sản bộ phận               |                         |                     |                  |                 |
| Tài sản của các bộ phận       | 544.125.137.446         | 102.952.880.562     | (58.835.789.644) | 588.242.228.364 |
| Tài sản không phân bổ         | -                       | -                   | -                | 97.447.822.473  |
| Tổng tài sản                  | 544.125.137.446         | 102.952.880.562     | (58.835.789.644) | 685.690.050.837 |
| Nợ phải trả bộ phận           |                         |                     |                  |                 |
| Phải trả bộ phận              | 431.032.904.530         | 60.191.363.909      | (55.194.682.175) | 436.029.586.264 |
| Nợ phải trả không phân bổ     | -                       | -                   | -                | 179.175.950.630 |
| Tổng nợ phải trả              | 431.032.904.530         | 60.191.363.909      | (55.194.682.175) | 615.205.536.894 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

| Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau: (tiếp theo) |                            |                        |                        | VND                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| Năm trước                                                                                                                                 | Kinh doanh<br>bất động sản | Thương mại,<br>dịch vụ | Loại trừ               | Hợp nhất                |
| <b>Doanh thu thuần bộ phận</b>                                                                                                            |                            |                        |                        |                         |
| Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>ra bên ngoài                                                                                 | 17.417.250.913             | 103.024.313.704        | -                      | 120.441.564.617         |
| Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các<br>bộ phận                                                                                       | -                          | 8.194.820.760          | (8.194.820.760)        | -                       |
| Tổng doanh thu thuần của bộ phận                                                                                                          | 17.417.250.913             | 111.219.134.464        | (8.194.820.760)        | 120.441.564.617         |
| <b>Lợi nhuận bộ phận</b>                                                                                                                  | <b>4.341.062.806</b>       | <b>20.576.097.222</b>  | <b>(8.194.820.760)</b> | <b>16.722.339.268</b>   |
| Chi phí bán hàng                                                                                                                          |                            |                        |                        | (1.628.552.163)         |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                                                                              |                            |                        |                        | (48.827.464.372)        |
| Doanh thu hoạt động tài chính                                                                                                             |                            |                        |                        | 3.503.471.423           |
| Chi phí tài chính                                                                                                                         |                            |                        |                        | (30.855.969.536)        |
| Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh                                                                                               |                            |                        |                        | -                       |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh                                                                                                   |                            |                        |                        | (61.086.175.380)        |
| Thu nhập khác                                                                                                                             |                            |                        |                        | 7.262.960.200           |
| Chi phí khác                                                                                                                              |                            |                        |                        | (8.103.041.262)         |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                                                                                                               |                            |                        |                        | (646.369.709)           |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                                                                                                |                            |                        |                        | (180.399.169)           |
| <b>Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN</b>                                                                                                      |                            |                        |                        | <b>(62.753.025.320)</b> |



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau: (tiếp theo)

|                                      | Kinh doanh bất động sản | Thương mại, dịch vụ   | Loại trừ | VND<br>Hợp nhất          |
|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------|----------|--------------------------|
| <b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023</b> |                         |                       |          |                          |
| <b>Tài sản bộ phận</b>               |                         |                       |          |                          |
| Tài sản của các bộ phận              | 508.694.238.190         | 46.965.123.694        | -        | 555.659.361.884          |
| Tài sản không phân bổ                | -                       | -                     | -        | 777.843.134.222          |
| <b>Tổng tài sản</b>                  | <b>508.694.238.190</b>  | <b>46.965.123.694</b> | <b>-</b> | <b>1.333.502.496.106</b> |
| <b>Nợ phải trả bộ phận</b>           |                         |                       |          |                          |
| Phải trả bộ phận                     | 406.054.751.711         | 23.263.266.707        | -        | 429.318.018.418          |
| Nợ phải trả không phân bổ            | -                       | -                     | -        | 528.501.128.156          |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>              | <b>406.054.751.711</b>  | <b>23.263.266.707</b> | <b>-</b> | <b>957.819.146.574</b>   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 29. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

### *Nhóm Công ty là bên đi thuê*

Nhóm Công ty hiện đang thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

|                  | VND                   |                       |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
|                  | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| Dưới 1 năm       | 4.753.713.586         | 4.703.713.586         |
| Từ 1 đến 5 năm   | 11.614.854.344        | 12.364.854.344        |
| Trên 5 năm       | 73.103.127.556        | 76.006.841.142        |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>89.471.695.486</b> | <b>93.075.409.072</b> |

### *Nhóm Công ty là bên cho thuê*

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

|                    | VND                   |                       |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
|                    | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| Đến 1 năm          | 10.636.495.641        | 11.430.706.596        |
| Từ 1 năm đến 5 năm | 6.944.372.691         | 20.595.922.291        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>17.580.868.332</b> | <b>32.026.628.887</b> |

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

|                | VND            |                |
|----------------|----------------|----------------|
|                | Số cuối năm    | Số đầu năm     |
| Tài sản giữ hộ | 22.737.627.000 | 22.737.627.000 |

Nhóm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 31. TÀI SẢN TIỀM TÀNG

Nhóm 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 Nhóm Công ty trong Bản án phúc thẩm như sau:

- Hội đồng xét xử ("HĐXX") tuyên Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty số tiền 340,2 tỷ VND.

Ngày 4 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty gửi Đơn yêu cầu thi hành án và ngày 10 tháng 6 năm 2024, Nhóm 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.

Ngày 20 tháng 6 năm 2024, Nhóm 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, Nhóm 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. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty đã nhận được số tiền 34 tỷ liên quan đến các khoản bồi thường này.

### 32. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

#### 32.1 Các quyết định của cơ quan Thuế

Trong năm, Nhóm 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 Nhóm Công ty mở tài khoản do nợ thuế, các quyết định gần nhất là các Quyết định từ số 2244/QĐ-CT-CC đến số 2247/QĐ-CT-CC của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 27 tháng 12 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 91.771.254.291 đồng.

Ngày 22 tháng 4 năm 2024, Nhóm Công ty nhận được Quyết định số 731/QĐ-CT-CC của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc ngừng sử dụng hóa đơn đối với Công ty. Lý do bị cưỡng chế: Người nộp thuế có tiền thuế nợ quá 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp theo quy định, số tiền bị cưỡng chế: 91.771.254.291 VND. Quyết định có hiệu lực thi hành trong 1 năm kể từ ngày 22 tháng 4 năm 2024 đến ngày 21 tháng 4 năm 2025.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)**

**32.2 Quyết định của các cơ quan liên quan**

Vào ngày 2 tháng 5 năm 2024, Nhóm Công ty đã nhận được Quyết định số 621/QĐ-ĐT của Chi cục Hải quan quản lý hàng đầu tư về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu của Công ty để thi hành nội dung Công văn số 3991/CTTPHCM-QLN ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh. Lý do bị cưỡng chế: Người nộp thuế có tiền thuế nợ quá 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp theo quy định, số tiền bị cưỡng chế: 91.771.254.291 VND. Quyết định có hiệu lực thi hành trong 1 năm kể từ ngày 2 tháng 5 năm 2024 đến ngày 1 tháng 5 năm 2025 hoặc sẽ chấm dứt hiệu lực khi tiền thuế nợ được nộp đủ vào ngân sách nhà nước.

**33. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Hàng tháng, 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, các quyết định gần nhất là các Quyết định từ số 133/QĐ-CT-CC đến số 136/QĐ-CT-CC của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 24 tháng 2 năm 2025, 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 90.607.806.321 VND.

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2025

  
\_\_\_\_\_  
Lê Ngọc Minh  
Người lập kiêm Kế toán trưởng

  
\_\_\_\_\_  
Trần Thị Liên  
Tổng Giám đốc

## EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

## All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy). EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn)