

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**

68 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Mã số Doanh nghiệp: 0 3 0 2 3 4 6 0 3 6

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

---

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I/2024**

*Cho kỳ kế toán quý kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024*

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 4 năm 2024*

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**

68 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Mã số Doanh nghiệp: 0 3 0 2 3 4 6 0 3 6

Website: thuduchouse.vn

---

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I/2024**

*Cho kỳ kế toán quý kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024*

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 4 năm 2024*

## **MỤC LỤC**

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



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

**CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“Công ty”) hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 0302346036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất của Công ty là lần thứ 26 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 9 năm 2023.

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

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

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

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

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

Ông Nguyễn Quang Nghĩa - Chủ tịch (bổ nhiệm Chủ tịch ngày 19 tháng 08 năm 2023, bổ nhiệm thành viên HĐQT ngày 18 tháng 08 năm 2023)

Bà Võ Thị Tường Vy - Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 18 tháng 08 năm 2023)

Ông Dương Ngọc Hải - Thành viên độc lập

**ỦY BAN KIỂM TOÁN**

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

Ông Dương Ngọc Hải - Chủ tịch UBKT

Bà Võ Thị Tường Vy - Thành viên UBKT (bổ nhiệm ngày 25 tháng 08 năm 2023)

**BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

Ông Đàm Mạnh Cường - Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2024)

Ông Nguyễn Hải Long - Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2024)

Bà Văn Thị Huệ - Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 5 tháng 12 năm 2023)

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“Công ty”) trân trọng trình bày báo cáo này và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán quý 1 năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính riêng quý 1 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2024 này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- Lập Báo cáo tài chính riêng quý 1 trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng quý 1 của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

**PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính riêng Quý 1 năm 2024 đính kèm từ trang 03 đến trang 40. Báo cáo tài chính riêng Quý 1 năm 2024 này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Hải Long**

**Tổng Giám đốc**

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 4 năm 2024



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ I/2024**

B01a-DN

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024

| Mã số | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh    | Ngày 31 tháng 03 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
|-------|----------------------------------------------|----------------|---------------------------|---------------------------|
| 100   | <b>A. Tài sản ngắn hạn</b>                   |                | <b>859.381.766.843</b>    | <b>833.847.387.559</b>    |
| 110   | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> |                | <b>2.690.130.582</b>      | <b>5.536.146.879</b>      |
| 111   | 1. Tiền                                      | 4              | 2.690.130.582             | 5.536.146.879             |
| 120   | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | 5              | <b>2.891.310.600</b>      | <b>3.757.898.000</b>      |
| 121   | 1. Chứng khoán kinh doanh                    | 5.1            | 28.695.743.239            | 31.035.202.639            |
| 122   | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh  | 5.2            | (25.804.432.639)          | (27.277.304.639)          |
| 130   | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | 6              | <b>577.990.791.003</b>    | <b>549.859.999.525</b>    |
| 131   | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 6.1            | 227.164.964.226           | 227.164.964.226           |
| 132   | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 6.2            | 16.665.515.000            | 17.455.222.098            |
| 136   | 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 6.3            | 423.341.479.004           | 394.420.980.428           |
| 137   | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 6.1, 6.2 & 6.3 | (89.181.167.227)          | (89.181.167.227)          |
| 140   | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | 7              | <b>267.586.245.015</b>    | <b>266.624.558.742</b>    |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                              |                | 433.587.011.498           | 432.625.325.225           |
| 149   | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            |                | (166.000.766.483)         | (166.000.766.483)         |
| 150   | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |                | <b>8.223.289.643</b>      | <b>8.068.784.413</b>      |
| 151   | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 12             | 1.596.000                 | 24.214.820                |
| 152   | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 17             | 8.221.693.643             | 8.044.569.593             |
| 153   | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 17             |                           | -                         |

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ I/2024 (tiếp theo)**

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024

| <i>Mã số</i> | <i>TÀI SẢN</i>                        | <i>Thuyết minh</i> | <i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i> |
|--------------|---------------------------------------|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>200</b>   | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>             |                    | <b>512.168.597.397</b>           | <b>513.335.781.316</b>           |
| <b>210</b>   | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>  |                    | <b>352.229.826.362</b>           | <b>353.011.319.033</b>           |
| 216          | 1. Phải thu dài hạn khác              | 6.4                | 361.334.790.666                  | 362.116.283.337                  |
| 219          | 2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi  |                    | (9.104.964.304)                  | (9.104.964.304)                  |
| <b>220</b>   | <b>II. Tài sản cố định</b>            |                    | <b>35.174.995</b>                | <b>51.704.327</b>                |
| 221          | 1. Tài sản cố định hữu hình           | 8                  | -                                | 14.184.331                       |
| 222          | - Nguyên giá                          |                    | 2.976.209.090                    | 2.976.209.090                    |
| 223          | - Giá trị hao mòn lũy kế              |                    | (2.976.209.090)                  | (2.962.024.759)                  |
| 227          | 2. Tài sản cố định vô hình            | 9                  | 35.174.995                       | 37.519.996                       |
| 228          | - Nguyên giá                          |                    | 176.900.000                      | 176.900.000                      |
| 229          | - Giá trị hao mòn lũy kế              |                    | (141.725.005)                    | (139.380.004)                    |
| <b>230</b>   | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>       | 10                 | <b>84.486.954.836</b>            | <b>85.596.356.309</b>            |
| 231          | - Nguyên giá                          |                    | 120.865.988.437                  | 120.865.988.437                  |
| 232          | - Giá trị hao mòn lũy kế              |                    | (36.379.033.601)                 | (35.269.632.128)                 |
| <b>250</b>   | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>    | 11                 | <b>71.478.409.405</b>            | <b>71.478.409.405</b>            |
| 251          | 1. Đầu tư vào công ty con             |                    | 55.320.158.681                   | 55.320.158.681                   |
| 253          | 2. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác |                    | 41.979.856.600                   | 41.979.856.600                   |
| 254          | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn  |                    | (25.821.605.876)                 | (25.821.605.876)                 |
| <b>260</b>   | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>       |                    | <b>3.938.231.799</b>             | <b>3.197.992.242</b>             |
| 261          | 1. Chi phí trả trước dài hạn          |                    | 1.944.258.021                    | 1.204.018.464                    |
| 262          | 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại     |                    | 1.993.973.778                    | 1.993.973.778                    |
| <b>270</b>   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>              |                    | <b>1.371.550.364.240</b>         | <b>1.347.183.168.875</b>         |

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ I/2024 (tiếp theo)**

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024

| Mã số | NGUỒN VỐN                                                         | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 03 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
|-------|-------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 300   | <b>C . Nợ phải trả</b>                                            |             | <b>1.000.520.100.215</b>  | <b>974.478.226.259</b>    |
| 310   | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                             |             | <b>966.181.211.705</b>    | <b>940.507.243.134</b>    |
| 311   | 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn                                | 13          | 144.021.702.166           | 145.041.292.090           |
| 312   | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                              | 14          | 257.172.026.714           | 229.900.295.774           |
| 313   | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                            | 17          | 2.009.376.188             | 3.606.343.491             |
| 314   | 4. Phải trả người lao động                                        |             | 50.630.650                | 299.107.922               |
| 315   | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                      | 15          | 12.594.951.367            | 12.948.587.731            |
| 318   | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                              |             |                           |                           |
| 319   | 6. Phải trả ngắn hạn khác                                         | 16          | 527.004.149.917           | 525.383.241.423           |
| 320   | 7. Vay và nợ ngắn hạn                                             | 18          | 9.200.000.000             | 9.200.000.000             |
| 322   | 8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi                                    |             | 14.128.374.703            | 14.128.374.703            |
| 330   | <b>II. Nợ dài hạn</b>                                             |             | <b>34.338.888.510</b>     | <b>33.970.983.125</b>     |
| 337   | 1. Phải trả dài hạn khác                                          | 16          | 34.208.138.510            | 33.840.233.125            |
| 338   | 2. Vay và nợ dài hạn                                              | 18          |                           |                           |
| 342   | 3. Dự phòng phải trả dài hạn                                      |             | 130.750.000               | 130.750.000               |
| 400   | <b>D . Vốn chủ sở hữu</b>                                         |             | <b>371.030.264.025</b>    | <b>372.704.942.616</b>    |
| 410   | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                          | 19          | <b>371.030.264.025</b>    | <b>372.704.942.616</b>    |
| 411   | 1. Vốn cổ phần                                                    |             | 1.126.527.670.000         | 1.126.527.670.000         |
|       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                          |             | 1.126.527.670.000         | 1.126.527.670.000         |
| 421   | 2. Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối                              |             | (755.497.405.975)         | (753.822.727.384)         |
| 421a  | - (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |             | (753.822.727.384)         | (689.979.110.792)         |
| 421b  | - LNST chưa phân phối kỳ này                                      |             | (1.674.678.591)           | (63.843.616.592)          |
| 440   | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                        |             | <b>1.371.550.364.240</b>  | <b>1.347.183.168.875</b>  |

*Handwritten signature*

**Nguyễn Thị Hà**

Người lập biểu/Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 4 năm 2024



**Nguyễn Hải Long**

Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ I/2024**

cho kỳ kế toán quý kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

| Mã số | Chi tiêu                                                | Thuyết minh | Quý I năm 2024         | Quý I năm 2023          | Năm nay                | Năm trước               |
|-------|---------------------------------------------------------|-------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ               | 20.1        | 6.521.784.558          | 42.920.479.706          | 6.521.784.558          | 42.920.479.706          |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                         |             | -                      | -                       | -                      | -                       |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ      | 20.1        | 6.521.784.558          | 42.920.479.706          | 6.521.784.558          | 42.920.479.706          |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                 | 21          | 3.567.198.786          | 38.437.773.848          | 3.567.198.786          | 38.437.773.848          |
| 20    | <b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> |             | <b>2.954.585.772</b>   | <b>4.482.705.858</b>    | <b>2.954.585.772</b>   | <b>4.482.705.858</b>    |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                        | 20.2        | 503.896                | 963.973.663             | 503.896                | 963.973.663             |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                                    | 22          | 182.487.400            | 11.569.737.150          | 182.487.400            | 11.569.737.150          |
| 23    | - Trong đó : Chi phí lãi vay                            |             | -                      | -                       | -                      | -                       |
| 24    | 8. Chi phí bán hàng                                     |             | -                      | 173.811.360             | -                      | 173.811.360             |
| 25    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                         | 23          | 3.352.797.629          | 4.122.553.184           | 3.352.797.629          | 4.122.553.184           |
| 30    | <b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>      |             | <b>(580.195.361)</b>   | <b>(10.419.422.173)</b> | <b>(580.195.361)</b>   | <b>(10.419.422.173)</b> |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                       | 25          | 144.954.545            | 683.513.238             | 144.954.545            | 683.513.238             |
| 32    | 12. Chi phí khác                                        | 25          | 1.239.437.775          | 1.230.626.898           | 1.239.437.775          | 1.230.626.898           |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                                      |             | (1.094.483.230)        | (547.113.660)           | (1.094.483.230)        | (547.113.660)           |
| 50    | <b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>            |             | <b>(1.674.678.591)</b> | <b>(10.966.535.833)</b> | <b>(1.674.678.591)</b> | <b>(10.966.535.833)</b> |
| 51    | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                         | 26          | -                      | -                       | -                      | -                       |
| 52    | 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                          |             | -                      | -                       | -                      | -                       |
| 60    | <b>17. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>                      |             | <b>(1.674.678.591)</b> | <b>(10.966.535.833)</b> | <b>(1.674.678.591)</b> | <b>(10.966.535.833)</b> |

*mae*

Nguyễn Thị Hà  
Người lập biểu/Kế toán trưởng  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 26 tháng 4 năm 2024



Nguyễn Hải Long  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ I/2024**

cho kỳ kế toán quý kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

| Mã số | Chi tiêu                                                           | Thuyết minh | Quý 1 năm 2024         | Quý 1 năm 2023         |
|-------|--------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
|       | <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                  |             |                        |                        |
| 01    | 1. Tổng (lỗ) kế toán trước thuế                                    |             | (1.674.678.591)        | (10.966.535.833)       |
|       | 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                       |             |                        |                        |
| 02    | - Khấu hao và hao mòn                                              | 8,9, 10, 11 | 1.125.930.805          | 1.193.769.357          |
| 03    | - Trích lập dự phòng                                               |             | 182.487.400            | 11.539.737.150         |
| 05    | - Lãi từ hoạt động đầu tư                                          |             | (503.896)              | (963.973.663)          |
| 06    | - Chi phí lãi vay                                                  | 22          | -                      | -                      |
| 08    | <b>3. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> |             | <b>(366.764.282)</b>   | <b>802.997.011</b>     |
| 09    | - (Tăng)/giảm các khoản phải thu                                   |             | (27.349.298.807)       | 1.863.113.238          |
| 10    | - (Tăng)/Giảm hàng tồn kho                                         |             | (961.686.273)          | 25.421.911.250         |
| 11    | - Tăng/(Giảm) các khoản phải trả                                   |             | 26.041.873.956         | (29.618.397.441)       |
| 12    | - (Tăng)/Giảm chi phí trả trước                                    |             | (717.620.737)          | (104.068.977)          |
| 13    | - (Tăng)/Giảm chứng khoán kinh doanh                               |             | 684.100.000            | -                      |
| 14    | - Tiền lãi vay đã trả                                              |             | -                      | -                      |
| 15    | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                |             | -                      | -                      |
| 16    | - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                            |             | 90.000.000             | 683.513.238            |
| 17    | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                           |             | (2.147.924.753)        | (70.873.000)           |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>               |             | <b>(4.727.320.896)</b> | <b>(1.021.804.681)</b> |



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ I/2024 (tiếp theo)**

cho kỳ kế toán quý kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

| Mã số                                              | Chi tiêu                                                       | Thuyết minh | Quý 1 năm 2024         | Quý 1 năm 2023       |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|----------------------|
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>     |                                                                |             |                        |                      |
| 21                                                 | 1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ                                    |             | -                      | -                    |
| 22                                                 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ                       |             |                        |                      |
| 23                                                 | 3. Tiền chi cho vay                                            |             | -                      |                      |
| 24                                                 | 4. Tiền thu hồi cho vay                                        |             | -                      |                      |
| 25                                                 | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                     |             | -                      |                      |
| 26                                                 | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                 |             |                        |                      |
| 27                                                 | 7. Lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia                 |             | 1.881.304.599          | 963.973.663          |
| 30                                                 | <b>Lưu chuyển tiền thuần/(sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b> |             | <b>1.881.304.599</b>   | <b>963.973.663</b>   |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b> |                                                                |             |                        |                      |
| 33                                                 | 1. Tiền thu từ đi vay                                          |             |                        | -                    |
| 34                                                 | 2. Chi trả nợ gốc vay                                          |             |                        | -                    |
| 40                                                 | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>   |             | <b>-</b>               | <b>-</b>             |
| 50                                                 | <b>Lưu chuyển tiền thuần/(sử dụng vào) trong kỳ</b>            |             | <b>(2.846.016.297)</b> | <b>(57.831.018)</b>  |
| 60                                                 | <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                         |             | <b>5.536.146.879</b>   | <b>2.187.488.596</b> |
| 70                                                 | <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>                        |             | <b>2.690.130.582</b>   | <b>2.129.657.578</b> |

*ng*

**Nguyễn Thị Hà**

Người lập biểu/Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 4 năm 2024



**Nguyễn Hải Long**

Tổng Giám đốc

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I/2024

cho kỳ kế toán quý kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“Công ty”) hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 0302346036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (“SKHĐT TPHCM”) cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất của Công ty là lần thứ 26 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 9 năm 2023.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 20 người (31 tháng 3 năm 2023: 30 người).

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho kỳ kế toán quý 1 năm 2024 kết thúc vào ngày 31 tháng 3 năm 2024.

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

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

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

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



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

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

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

## **2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

## **2.4 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu vào ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

## **2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán**

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

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

## **3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

## **3.2 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

### 3.3 *Hàng tồn kho*

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

### 3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

### 3.5 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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



### 3.6 **Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa và vật kiến trúc: 25 - 50 năm

Phương tiện vận tải: 05 - 10 năm

Thiết bị dụng cụ quản lý: 03 - 05 năm

Phần mềm máy tính: 03 - 06 năm

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

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

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

### 3.8 **Bất động sản đầu tư**

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

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

- Nhà cửa và kiến trúc: 25 năm.

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng.

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

### 3.9 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

### 3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

### 3.11 Chi phí trả trước

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

### 3.12 Các khoản đầu tư

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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



### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

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

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

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

### **3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

### **3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

### **3.15 Các khoản dự phòng**

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

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

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

### **3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

### **3.17 Phân chia lợi nhuận**

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

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



### *Quỹ đầu tư phát triển*

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

### *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

## **3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

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

### *Doanh thu bán bất động sản*

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

### *Doanh thu bán hàng*

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

### *Doanh thu cho thuê*

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

### *Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

### *Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

### 3.19 Thuế

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I/2024 (tiếp theo)**  
 cho kỳ kế toán quý kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế hoãn lại (tiếp theo)*

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

**3.20 Các bên liên quan**

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                                 | VND                          |                              |
|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                 | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Tiền mặt                        | 231.278.039                  | 2.243.271.702                |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 2.458.852.543                | 3.292.875.177                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>2.690.130.582</b>         | <b>5.536.146.879</b>         |

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**5.1 Chứng khoán kinh doanh**

|                                          | VND                          |                              |
|------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                          | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Cổ phiếu niêm yết                        | 28.695.743.239               | 31.035.202.639               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>28.695.743.239</b>        | <b>31.035.202.639</b>        |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | (25.804.432.639)             | (27.277.304.639)             |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                     | <b>2.891.310.600</b>         | <b>3.757.898.000</b>         |

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I/2024 (tiếp theo)**  
cho kỳ kế toán quý kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

|                                                                                                                                                                                                                                  | Ngày 31 tháng 03 năm 2024 |                                           | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                  | Số lượng                  | Giá trị (VND)                             | Số lượng                  | Giá trị (VND)                             |
| <b>Cổ phiếu niêm yết</b><br>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương<br>Công ty Cổ phần Xây dựng số 5<br><b>TỔNG CỘNG</b><br>Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết<br><b>GIÁ TRỊ THUẦN</b> | 2.160.000                 | 21.850.551.499                            | 2.160.000                 | 21.850.551.499                            |
|                                                                                                                                                                                                                                  | 105.042                   | 6.845.191.740                             | 140.942                   | 9.184.651.140                             |
|                                                                                                                                                                                                                                  |                           | <b>28.695.743.239</b><br>(25.804.432.639) |                           | <b>31.035.202.639</b><br>(27.277.304.639) |
|                                                                                                                                                                                                                                  |                           | <b>2.891.310.600</b>                      |                           | <b>3.757.898.000</b>                      |

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

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

| Tên Công ty                                                                                                             | Số lượng<br>cổ phiếu | Giá trị<br>thị trường (VND) | Giá trị<br>ghi sổ (VND) | Dự phòng<br>giảm giá (VND) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương<br>Công ty Cổ phần Xây dựng số 5<br><b>TỔNG CỘNG</b> | 2.160.000            | 864.000.000                 | 21.850.551.499          | (20.986.551.499)           |
|                                                                                                                         | 105.042              | 2.027.310.600               | 6.845.191.740           | (4.817.881.140)            |
|                                                                                                                         |                      | <b>2.891.310.600</b>        | <b>28.695.743.239</b>   | <b>(25.804.432.639)</b>    |



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I/2024 (tiếp theo)**  
cho kỳ kế toán quý kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU**

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

|                                                                    | VND                          |                              |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                    | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương | 19.070.119.116               | 19.070.119.116               |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Lợi                                   | 9.289.670.131                | 9.289.670.131                |
| Cty CP QL & KD Chợ Nông Sản Thủ Đức                                | 16.650.000.000               | 16.650.000.000               |
| Cty TNHH TM Quốc tế Dệt May Việt Nam                               | 8.700.000.000                | 8.700.000.000                |
| Ông Ngô Trung Hiếu                                                 | 66.379.408.333               | 66.379.408.333               |
| Ông Phạm Thái Ninh                                                 | 54.310.425.000               | 54.310.425.000               |
| Khác                                                               | 52.765.341.646               | 52.765.341.646               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                   | <b>227.164.964.226</b>       | <b>227.164.964.226</b>       |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn KH khó đòi                              | (81.813.475.522)             | (81.813.475.522)             |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                               | <b>145.351.488.704</b>       | <b>145.351.488.704</b>       |

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

|                                    | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Số đầu năm                         | (81.813.475.522)             | (48.463.475.522)             |
| Cộng: Dự phòng trích lập trong năm |                              | (35.100.000.000)             |
| Trừ Hoàn nhập dự phòng trong năm   |                              | 1.750.000.000                |
| Số cuối năm                        | <b>(81.813.475.522)</b>      | <b>(81.813.475.522)</b>      |

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

|                                      | VND                          |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                      | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Công ty Luật TNHH Bùi Gia và Cộng Sự | 16.000.000.000               | 16.000.000.000               |
| Khác                                 | 665.515.000                  | 1.455.222.098                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>16.665.515.000</b>        | <b>17.455.222.098</b>        |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi   | -                            | -                            |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                 | <b>16.665.515.000</b>        | <b>17.455.222.098</b>        |

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I/2024 (tiếp theo)**  
 cho kỳ kế toán quý kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)**

**6.3 Phải thu khác**

|                                                                               | VND                          |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                               | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                               |                              |                              |
| Phải thu đối với các khoản tạm nộp cho Bộ Công An - Cơ quan Cảnh sát điều tra | 365.547.441.471              | 365.547.441.471              |
| Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)                                   | 6.260.741.705                | 6.260.741.705                |
| Phải thu về cho mượn vốn                                                      | 15.124.447.558               | 15.124.447.558               |
| Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia                                          |                              | 1.880.800.703                |
| Phải thu về lãi tiền cho vay                                                  | 990.472.421                  | 990.472.421                  |
| Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng                                                | 352.776.417                  | 356.477.138                  |
| Ký quỹ                                                                        | 30.000.000.000               |                              |
| Phải thu khác                                                                 | 5.065.599.432                | 4.260.599.432                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                              | <b>423.341.479.004</b>       | <b>394.420.980.428</b>       |
| <b>Cộng</b>                                                                   | <b>423.341.479.004</b>       | <b>394.420.980.428</b>       |
| <b>Dài hạn</b>                                                                |                              |                              |
| Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)                                   | 360.801.215.666              | 361.578.528.337              |
| Ký quỹ                                                                        | 533.575.000                  | 537.755.000                  |
| <b>Cộng</b>                                                                   | <b>361.334.790.666</b>       | <b>362.116.283.337</b>       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                              | <b>784.676.269.670</b>       | <b>756.537.263.765</b>       |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi khác                                       | (7.367.691.705)              | (7.367.691.705)              |
| Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi khác                                        | (9.104.964.304)              | (9.104.964.304)              |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                                          | <b>768.203.613.661</b>       | <b>740.064.607.756</b>       |



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I/2024 (tiếp theo)**

cho kỳ kế toán quý kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

6.3 Phải thu khác (tiếp theo)

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

| Bên hợp tác kinh doanh                                                               | Nội dung hợp tác                                                                                                       | Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/ sản phẩm | VNĐ                       |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                                      |                                                                                                                        |                                     | Ngày 31 tháng 03 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
| <b>Ngắn hạn</b><br>Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương                               | Đầu tư Dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt                                                                                      | Theo thỏa thuận                     | 6.260.741.705             | 6.260.741.705             |
|                                                                                      | Hợp tác kinh doanh khai thác thuê                                                                                      |                                     | 6.260.741.705             | 6.260.741.705             |
| <b>Dài hạn</b><br>Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương | Dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại thị xã Bến Lức - tỉnh Long An                                      | 65%                                 | 360.801.215.666           | 361.578.528.337           |
|                                                                                      |                                                                                                                        |                                     | 126.143.024.175           | 126.143.024.175           |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn (Satraseco)                               | Cao ốc Văn phòng Xanh tại số 219 - 221, đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Quận Bình Thạnh                                       | 45%                                 | 11.678.595.091            | 12.455.907.762            |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (SAVICO)                                    | Khu nhà ở Bình An                                                                                                      | 12,5%                               | 4.706.596.400             | 4.706.596.400             |
| Công ty CP Hưng Vượng Bến Lức                                                        | Hợp tác đầu tư, giao độc quyền phát triển, kinh doanh Dự án trên Khu đất tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An | Theo thỏa thuận                     | 91.000.000.000            | 91.000.000.000            |
| Công ty CP Hưng Vượng Cần Đước                                                       | Hợp tác đầu tư dự án Khu căn hộ Hưng Vượng Cần Đước tại xã Long Trạch, huyện Cần Đước, Tỉnh Long An                    | Theo thỏa thuận                     | 127.273.000.000           | 127.273.000.000           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                     |                                                                                                                        |                                     | 367.061.957.371           | 367.839.270.042           |

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I/2024 (tiếp theo)**  
 cho kỳ kế toán quý kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

**7. HÀNG TỒN KHO**

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

|                                                                       |                 | VND                          |                              |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                       |                 | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| <b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở<br/>dang các dự án bất động sản</b> |                 |                              |                              |
| - Khu đô thị Dịch vụ Thương mại<br>Long Hội                           | Tỉnh Long An    | 165.770.324.893              | 165.770.324.893              |
| - Dự án Golden Hill, Phú Mỹ                                           | Bà Rịa-Vũng Tàu | 149.927.458.141              | 149.927.458.141              |
| - Chung cư thương mại và dịch vụ<br>Long                              | TP. Hồ Chí Minh | 39.772.334.753               | 39.772.334.753               |
| - Chung cư TDH Trường Thọ                                             | TP. Hồ Chí Minh | 29.713.783.905               | 29.713.783.905               |
| - Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An                                     | TP. Hồ Chí Minh | 17.512.118.267               | 17.487.368.267               |
| - Chung cư TDH Phước Bình                                             | TP. Hồ Chí Minh | 10.336.774.397               | 10.336.774.397               |
| - Khu đất LD 3,3ha Hiệp Bình Phước                                    | TP. Hồ Chí Minh | 7.652.362.949                | 7.652.362.949                |
| - Khu 10ha Hiệp Bình Chánh                                            | TP. Hồ Chí Minh | 215.040.000                  | 215.040.000                  |
| - Khác                                                                |                 | 793.011.635                  | 793.011.635                  |
|                                                                       | <b>Cộng</b>     | <b>421.693.208.940</b>       | <b>421.668.458.940</b>       |
| <b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở<br/>dang các công trình xây lắp</b> |                 |                              |                              |
| Xây dựng nhà khu nhà ở Bình Chiểu,<br>Bình An, An Phú...              |                 | 11.893.802.558               | 10.956.866.285               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                      |                 | <b>433.587.011.498</b>       | <b>432.625.325.225</b>       |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                                        |                 | (166.000.766.483)            | (166.000.766.483)            |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                                  |                 | <b>267.586.245.015</b>       | <b>266.624.558.742</b>       |



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I/2024 (tiếp theo)**

cho kỳ kế toán quý kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

**8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                                | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>văn phòng | Tài sản<br>cố định khác | Tổng cộng       |
|--------------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------|
| <b>Nguyên giá</b>              |                        |                       |                         |                 |
| Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024  | 2.976.209.090          | -                     | -                       | 2.976.209.090   |
| Thanh lý                       |                        | -                     | -                       | -               |
| Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024  | 2.976.209.090          | -                     | -                       | 2.976.209.090   |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế</b> |                        |                       |                         |                 |
| Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024  | (2.962.024.759)        | -                     | -                       | (2.962.024.759) |
| Hao mòn trong kỳ               | (14.184.331)           | -                     | -                       | (14.184.331)    |
| Thanh lý                       | -                      | -                     | -                       | -               |
| Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024  | (2.976.209.090)        | 0                     | 0                       | (2.976.209.090) |
| <b>Giá trị còn lại</b>         |                        |                       |                         |                 |
| Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024  | 14.184.331             | -                     | -                       | 14.184.331      |
| Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024  | -                      | -                     | -                       | -               |

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I/2024 (tiếp theo)**  
cho kỳ kế toán quý kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

**9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

VND

|                               | <i>Phần mềm<br/>mấy tính</i> | <i>Quyền<br/>sử dụng đất</i> | <i>Tổng cộng</i> |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                              |                              |                  |
| Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024 | 176.900.000                  | -                            | 176.900.000      |
| Mua mới trong kỳ              | -                            | -                            | -                |
| Thanh lý                      | -                            | -                            | -                |
| Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 | 176.900.000                  | -                            | 176.900.000      |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                              |                              |                  |
| Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024 | (139.380.004)                | -                            | (139.380.004)    |
| Trích khấu hao trong kỳ       | (2.345.001)                  | -                            | (2.345.001)      |
| Thanh lý                      | -                            | -                            | -                |
| Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 | (141.725.005)                | -                            | (141.725.005)    |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                              |                              |                  |
| Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024 | 37.519.996                   | -                            | 37.519.996       |
| Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 | 35.174.995                   | -                            | 35.174.995       |

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND

|                               | <i>Nhà cửa và<br/>vật kiến trúc</i> | <i>Quyền<br/>sử dụng đất</i> | <i>Tổng cộng</i> |
|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                                     |                              |                  |
| Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024 | 82.911.442.982                      | 37.954.545.455               | 120.865.988.437  |
| Giảm trong kỳ                 | -                                   | -                            | -                |
| Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 | 82.911.442.982                      | 37.954.545.455               | 120.865.988.437  |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                     |                              |                  |
| Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024 | (27.289.601.982)                    | (7.980.030.146)              | (35.269.632.128) |
| Hao mòn trong kỳ              | (651.220.965)                       | (458.180.508)                | (1.109.401.473)  |
| Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 | (27.940.822.947)                    | (8.438.210.654)              | (36.379.033.601) |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                     |                              |                  |
| Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024 | 55.621.841.000                      | 29.974.515.309               | 85.596.356.309   |
| Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 | 54.970.620.035                      | 29.516.334.801               | 84.486.954.836   |

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 3 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I/2024 (tiếp theo)**

cho kỳ kế toán quý kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

| 11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN                                                | VND                          |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                             | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Đầu tư vào công ty con<br>(Thuyết minh số 11.1)                             | 55.320.158.681               | 55.320.158.681               |
| Các khoản đầu tư tài chính dài hạn<br>khác (Thuyết minh số 11.2)            | 41.979.856.600               | 41.979.856.600               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                            | <b>97.300.015.281</b>        | <b>97.300.015.281</b>        |
| Dự phòng cho các khoản đầu tư tài<br>chính dài hạn<br>(Thuyết minh số 11.3) | (17.630.675.656)             | (17.630.675.656)             |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                                        | <b>79.669.339.625</b>        | <b>79.669.339.625</b>        |

**11.1 Đầu tư vào công ty con**

| Tên công ty con                                                                                               | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2024 |                       | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|
|                                                                                                               | Tỷ lệ<br>biểu<br>quyết<br>%  | Vốn đầu tư<br>VND     | Tỷ lệ<br>biểu<br>quyết<br>%  | Vốn đầu tư<br>VND     |
| (a) Công ty TNHH Phát triển TM DV<br>Thủ Đức (Công ty TNHH Nước đá<br>Tinh khiết Đông An Bình cũ)             | 99,6                         | 24.889.158.681        | 99,6                         | 24.889.158.681        |
| (b) Công ty TNHH Thương mại Dịch<br>vụ Lộc Phúc An (tên cũ là Công ty<br>Cổ phần ThuDucHouse Wood<br>Trading) | 100                          | 10.431.000.000        | 100                          | 10.431.000.000        |
| (c) Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ<br>ThuDuc House                                                            | 100                          | 20.000.000.000        | 100                          | 20.000.000.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                              |                              | <b>55.320.158.681</b> |                              | <b>55.320.158.681</b> |
| Dự phòng cho khoản đầu tư vào<br>công ty con                                                                  |                              | (8.190.930.220)       |                              | (8.190.930.220)       |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                                                                          |                              | <b>47.129.228.461</b> |                              | <b>47.129.228.461</b> |

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

**11.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)**

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



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I/2024 (tiếp theo)**  
 cho kỳ kế toán quý kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

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

|                                                                             | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                             | VND                          |                              |
| Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương                                         | 32.279.856.600               | 32.279.856.600               |
| Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư<br>Thừa Thiên Huế                  | 4.500.000.000                | 4.500.000.000                |
| Công ty Cổ phần Ngoại Thương và Phát triển<br>Đầu tư TP.Hồ Chí Minh ("FDC") | -                            | -                            |
| Công ty CP Kinh doanh BĐS Phát triển Nhà<br>TP.HCM                          | 3.200.000.000                | 3.200.000.000                |
| Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương                                         | 2.000.000.000                | 2.000.000.000                |
| <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<br>khác                         | (17.630.675.656)             | (17.630.675.656)             |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                                        | <b>24.349.180.944</b>        | <b>24.349.180.944</b>        |

**11.3 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn**

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

|                                                       | Tỷ lệ<br>sở hữu<br>(%) | Dự phòng<br>giảm giá<br>VND |
|-------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Công ty TNHH Phát triển thương mại dịch vụ<br>Thủ Đức | 99,60                  | (8.190.930.220)             |
| Công ty CP Kinh doanh BĐS Phát triển Nhà<br>TP.HCM    | 0,80                   | (3.200.000.000)             |
| Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương                   | 21,17                  | (2.000.000.000)             |
| Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương                   | 9,52                   | (12.430.675.656)            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      |                        | <b>(25.821.605.876)</b>     |

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN**

**NGẮN HẠN**

VND

Ngày 31 tháng 03 năm 2024      Ngày 31 tháng 12 năm 2023

|                                    |                  |                   |
|------------------------------------|------------------|-------------------|
| Chi phí sửa chữa cải tạo văn phòng | -                | 19.222.680        |
| Dụng cụ văn phòng                  | -                | 2.280.000         |
| Chi phí khác                       | 1.596.000        | 2.712.140         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>1.596.000</b> | <b>24.214.820</b> |

**DÀI HẠN**

VND

Ngày 31 tháng 03 năm 2024      Ngày 31 tháng 12 năm 2023

|                                       |                      |                      |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí xây dựng và cải tạo văn phòng | 1.944.258.021        | 1.204.018.464        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>1.944.258.021</b> | <b>1.204.018.464</b> |

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

VND

Ngày 31 tháng 03 năm 2024      Ngày 31 tháng 12 năm 2023

|                                                               |                        |                        |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương | 137.859.576.250        | 137.859.576.250        |
| Công ty TNHH Khai thác dịch vụ Thuduc House                   | 860.918.280            | 775.500.000            |
| Phải trả người bán ngắn hạn khác                              | 5.301.207.636          | 6.406.215.840          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                              | <b>144.021.702.166</b> | <b>145.041.292.090</b> |



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I/2024 (tiếp theo)**  
 cho kỳ kế toán quý kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

|                                           | VND                          |                              |
|-------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                           | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án, vốn     | 199.397.377.796              | 199.397.377.796              |
| Nhận tạm ứng xây lắp các công trình       | 20.168.764.589               | 18.966.105.721               |
| Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà | 3.713.758.860                | 3.580.154.371                |
| Khác                                      | 33.892.125.469               | 7.956.657.886                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          | <b>257.172.026.714</b>       | <b>229.900.295.774</b>       |

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                        | VND                          |                              |
|----------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                        | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Chi phí hạ tầng kỹ thuật khu Trung tâm |                              |                              |
| Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú     | 12.588.587.731               | 12.588.587.731               |
| Khác                                   | 6.363.636                    | 360.000.000                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>12.594.951.367</b>        | <b>12.948.587.731</b>        |

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I/2024 (tiếp theo)**  
cho kỳ kế toán quý kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

**16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                                                                                   | VND                          |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                                                   | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                                   |                              |                              |
| Phải nộp theo các quyết định của Cục thuế<br>Thành phố Hồ Chí Minh                                | 459.630.332.632              | 460.186.106.879              |
| Mượn vốn                                                                                          | 38.980.000.000               | 36.180.000.000               |
| Phải trả cho các trái chủ                                                                         | 6.393.100.000                | 6.394.800.000                |
| Phải trả lãi hợp tác kinh doanh dự án                                                             | 2.682.875.877                | 2.682.875.877                |
| Phải trả lãi vay                                                                                  | 1.969.594.518                | 1.969.594.518                |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                                                                     | 13.330.000.000               | 14.030.000.000               |
| Khác                                                                                              | 4.018.246.890                | 3.939.864.149                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                  | <b>527.004.149.917</b>       | <b>525.383.241.423</b>       |
| <b>Dài hạn</b>                                                                                    |                              |                              |
| Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà 6,5 ha Bình An,<br>Quận 2                                         | 19.519.525.782               | 19.519.525.782               |
| Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu nhà<br>ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước                         | 8.039.260.343                | 8.039.260.343                |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                                                                      | 3.050.738.000                | 3.050.738.000                |
| Nhận đặt cọc dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền<br>và phát triển dự án chung cư TDH Bình Chiểu | 2.655.000.000                | 2.655.000.000                |
| Khác                                                                                              | 943.614.385                  | 575.709.000                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                  | <b>34.208.138.510</b>        | <b>33.840.233.125</b>        |
| <b>TỔNG CỘNG CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC</b>                                                          | <b>561.212.288.427</b>       | <b>559.223.474.548</b>       |
| Trong đó:                                                                                         |                              |                              |
| Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (TM số 27)                                                    | 61.748.974.040               |                              |
| Phải trả dài hạn các bên liên quan (TM số 27)                                                     | 3.050.000.000                |                              |
| Phải trả các bên khác                                                                             | 496.413.314.387              |                              |



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I/2024 (tiếp theo)**  
 cho kỳ kế toán quý kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

|                                     | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 | Số tăng trong kỳ   | Số giảm trong kỳ      | VND<br>Ngày 31 tháng 03 năm<br>2024 |
|-------------------------------------|------------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| <b>Phải thu</b>                     |                              |                    |                       |                                     |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 8.044.569.593                | 487.186.050        | (310.062.000)         | 8.221.693.643                       |
| Thuế giá trị gia tăng               | -                            | -                  | -                     | -                                   |
| Tiền thuế đất                       | -                            | -                  | -                     | -                                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>8.044.569.593</b>         | <b>487.186.050</b> | <b>-310.062.000</b>   | <b>8.221.693.643</b>                |
| <b>Phải nộp</b>                     |                              |                    |                       |                                     |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp          | 1.993.973.778                | -                  | -                     | 1.993.973.778                       |
| Thuế giá trị gia tăng               |                              | 310.062.000        | (310.062.000)         | -                                   |
| Thuế thu nhập cá nhân               | 33.591.136                   | 128.588.213        | (146.776.939)         | 15.402.410                          |
| Tiền thuế đất                       | 1.578.778.577                |                    | (1.578.778.577)       | -                                   |
| Tiền sử dụng đất                    |                              | 110.002.453        | (110.002.453)         | -                                   |
| Thuế khác                           |                              | 3.050.193          | (3.050.193)           | -                                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>3.606.343.491</b>         | <b>551.702.859</b> | <b>-2.148.670.162</b> | <b>2.009.376.188</b>                |

**18. VAY**

|                                     | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 | Tăng trong kỳ | Giảm trong kỳ | VND<br>Ngày 31 tháng 03 năm<br>2024 |
|-------------------------------------|------------------------------|---------------|---------------|-------------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                     |                              |               |               |                                     |
| Vay cá nhân                         | -                            | -             | -             | -                                   |
| Vay bên liên quan (Thuyết minh 18*) | 9.200.000.000                | -             | -             | 9.200.000.000                       |
|                                     | <b>9.200.000.000</b>         | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>9.200.000.000</b>                |
| <b>Dài hạn</b>                      |                              |               |               |                                     |
| Vay ngân hàng                       | -                            | -             | -             | -                                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>9.200.000.000</b>         | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>9.200.000.000</b>                |

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I/2024 (tiếp theo)**  
 cho kỳ kế toán quý kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

**18. VAY (tiếp theo)**

**18\* Khoản vay bên liên quan**

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

| <i>Bên cho vay</i>                                                    | <i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i> |    | <i>Kỳ hạn</i>  | <i>Ngày đáo hạn</i> |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----|----------------|---------------------|
|                                                                       | <i>VND</i>                       |    | <i>Tháng</i>   |                     |
| Công ty Cổ phần Lộc Phúc An<br>(Cty CP Thủ Đức House Wood Trading cũ) | 9.200.000.000                    | 12 | không thời hạn |                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                      | <b>9.200.000.000</b>             |    |                |                     |



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I/2024 (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán quý kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

| Chi tiêu                                                                     |  | VND                     |                          |                                            |
|------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------------|
|                                                                              |  | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận<br>chưa phân phối (lũ lũy<br>kế) |
| Năm trước                                                                    |  |                         |                          | Cộng Vốn<br>chủ sở hữu                     |
| Số đầu năm                                                                   |  | -                       | -                        | 436.548.559.208                            |
| Lãi/Lỗ thuần trong năm                                                       |  | -                       | -                        | (63.843.616.592)                           |
| Sử dụng thặng dư vốn cổ phần và quỹ<br>đầu tư phát triển để bù đắp lỗ lũy kế |  | -                       | -                        | -                                          |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023                                                |  | -                       | -                        | 372.704.942.616                            |
| Năm nay                                                                      |  |                         |                          |                                            |
| Số đầu năm                                                                   |  | -                       | -                        | 372.704.942.616                            |
| Lợi nhuận trong kỳ                                                           |  | -                       | -                        | (1.674.678.591)                            |
| Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024                                                |  | -                       | -                        | 371.030.264.025                            |

19.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

|                                                                 |  | VND                          |                              |
|-----------------------------------------------------------------|--|------------------------------|------------------------------|
|                                                                 |  | Ngày 31 tháng 03 năm<br>2024 | Ngày 31 tháng 12 năm<br>2023 |
| Vốn cổ phần                                                     |  |                              |                              |
| Vốn góp đầu năm                                                 |  | 1.126.527.670.000            | 1.126.527.670.000            |
| Vốn góp cuối kỳ                                                 |  | 1.126.527.670.000            | 1.126.527.670.000            |
| 19.3 Cổ phiếu                                                   |  |                              |                              |
|                                                                 |  | Ngày 31 tháng 03 năm<br>2024 | Ngày 31 tháng 12 năm<br>2023 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành                 |  | 112.652.767                  | 112.652.767                  |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ |  | 112.652.767                  | 112.652.767                  |

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I/2024 (tiếp theo)**  
 cho kỳ kế toán quý kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

**20. DOANH THU**

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

|                                             | VND                  |                       |
|---------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                             | Quý 1 năm 2024       | Quý 1 năm 2023        |
| Doanh thu bán hàng bất động sản             | -                    | -                     |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                  | 2.817.092.726        | 39.372.058.981        |
| Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư | 3.704.691.832        | 3.548.420.725         |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                | -                    | -                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>6.521.784.558</b> | <b>42.920.479.706</b> |

**20.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                  | VND            |                    |
|----------------------------------|----------------|--------------------|
|                                  | Quý 1 năm 2024 | Quý 1 năm 2023     |
| Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư | -              | -                  |
| Cổ tức, lợi nhuận HTKD được chia | -              | 963.483.299        |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay        | 503.896        | 490.364            |
| Khác                             | -              | -                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                 | <b>503.896</b> | <b>963.973.663</b> |

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

|                                          | VND                  |                       |
|------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                          | Quý 1 năm 2024       | Quý 1 năm 2023        |
| Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán | -                    | -                     |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp          | 2.449.137.992        | 37.356.726.107        |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư   | 1.118.060.794        | 1.081.047.741         |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho           | -                    | -                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>3.567.198.786</b> | <b>38.437.773.848</b> |

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                                | VND                   |                       |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                | <i>Quý 1 năm 2024</i> | <i>Quý 1 năm 2023</i> |
| Chi phí lãi vay                                | -                     | -                     |
| (Hoàn nhập) Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư | 182.487.400           | 11.569.737.150        |
| Chi phí tài chính khác                         | -                     | -                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>182.487.400</b>    | <b>11.569.737.150</b> |

**23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                     | VND                   |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                     | <i>Quý 1 năm 2024</i> | <i>Quý 1 năm 2023</i> |
| Chi phí lương                       | 1.436.532.730         | 2.262.375.449         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 1.371.411.349         | 1.242.501.885         |
| Chi phí khấu hao                    | 16.529.332            | 84.367.884            |
| Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi | -                     | -                     |
| Chi phí khác                        | 528.324.218           | 533.307.966           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>3.352.797.629</b>  | <b>4.122.553.184</b>  |

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

|                                       | VND                   |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                       | <i>Quý 1 năm 2024</i> | <i>Quý 1 năm 2023</i> |
| Chi phí mua hàng và dịch vụ mua ngoài | 4.019.278.841         | 13.177.316.742        |
| Chi phí nhân viên                     | 1.436.532.730         | 2.262.375.449         |
| Chi phí khấu hao và hao mòn (TM 8-10) | 1.125.930.805         | 1.193.769.357         |
| Hoàn nhập (trích lập dự phòng)        | -                     | 2.256.877.396         |
| Chi phí khác                          | 528.324.218           | -                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>7.110.066.594</b>  | <b>18.890.338.944</b> |



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I/2024 (tiếp theo)**  
 cho kỳ kế toán quý kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

**25. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

| THU NHẬP KHÁC             | VND                |                    |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
|                           | Quý 1 năm 2024     | Quý 1 năm 2023     |
| Thu nhập từ thanh lý TSCĐ | -                  | -                  |
| Phạt vi phạm hợp đồng     | -                  | 683.513.238        |
| đây                       | -                  | -                  |
| Thu nhập khác             | 144.954.545        | -                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>144.954.545</b> | <b>683.513.238</b> |

**CHI PHÍ KHÁC**

|                                      | VND                  |                      |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                      | Quý 1 năm 2024       | Quý 1 năm 2023       |
| Xóa sổ các khoản phải thu            | -                    | -                    |
| Chi phí phạt hợp đồng, truy thu thuế | -                    | 8.077.941            |
| Chi phí phạt thuế                    | 50.193               | -                    |
| Phí quản lý căn hộ                   | 5.528.320            | -                    |
| Chi phí khác                         | 1.233.859.262        | 1.222.548.957        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>1.239.437.775</b> | <b>1.230.626.898</b> |

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

|                                                          | VND                    |                         |
|----------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                                          | Quý 1 năm 2024         | Quý 1 năm 2023          |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                 | <b>(1.674.678.591)</b> | <b>(10.966.535.833)</b> |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20%                             | (334.935.718)          | (2.193.307.167)         |
| Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) thuế do:                |                        |                         |
| - Loại trừ chi phí không hợp lý, hợp lệ                  | (31.711.809)           | 11.741.711.591          |
| - Dự phòng phải thu khó đòi                              |                        |                         |
| - Hoàn nhập chi phí không được trừ                       |                        |                         |
| - Loại trừ các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia         | -                      |                         |
| - Loại trừ các khoản giảm lợi nhuận (hoàn nhập dự phòng) | -                      |                         |
| - Lỗ thuế năm trước mang sang/trích thừa năm trước       |                        | 536.481.089             |
| - Lỗ thuế chuyển sang kỳ sau                             | 366.647.527            |                         |
| <b>Thuế TNDN ước tính</b>                                |                        | <b>(381.445.937)</b>    |

**27 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

VND

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

| <i>Tên công ty / Mối quan hệ</i>                                        | <i>Nội dung giao dịch</i>                                                       | <i>Giá trị giao dịch</i> |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức (Công ty con)</b> | Mượn vốn                                                                        | 400.000.000              |
|                                                                         | Hoàn trả mượn vốn                                                               | 2.200.000.000            |
|                                                                         | Chi hộ tiền điện căn 1.16 lô H                                                  | 1.875.122                |
|                                                                         | Thu hồi tiền điện căn hộ 1.16 lô H                                              | 2.025.132                |
| <b>Công ty TNHH Nước đá Tỉnh khiết Đông An Bình (tên cũ)</b>            | Doanh thu cho thuê căn 1.16                                                     | 15.000.000               |
|                                                                         | Thu tiền cho thuê căn 1.16                                                      | 16.500.000               |
|                                                                         | Doanh thu cho thuê mặt bằng 1.778 m2                                            | 136.363.635              |
|                                                                         | Thu tiền cho thuê mặt bằng 1.778 m2                                             | 150.000.000              |
| <b>Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House (Công ty con)</b>        | Hoàn trả tiền mượn                                                              | 2.000.000.000            |
|                                                                         | Nhận tiền tạm mượn vốn                                                          | 6.600.000.000            |
|                                                                         | Nhận tiền phân chia doanh thu HTKD                                              | 1.700.000.000            |
|                                                                         | Phân chia doanh thu theo HĐ số 649/HĐ-HTKD                                      | 1.939.410.016            |
|                                                                         | Phân chia phí dịch vụ tư vấn quý 1/2024 (TDHS thu của khách hàng phân chia lại) | 117.272.727              |
|                                                                         | TDHS thu hộ tiền XD trạm XLNT từ khách hàng                                     | 33.000.000               |
|                                                                         | Doanh thu cho thuê mặt bằng các khu đất và VP 384 Võ Văn Ngân                   | 1.525.281.816            |
|                                                                         | Nhận tiền cho thuê mặt bằng các khu đất và VP 384 Võ Văn Ngân                   | 27.791.810.000           |
|                                                                         | Phí dịch vụ tư vấn quý 1/2024- chi phí phải trả                                 | 6.363.636                |
|                                                                         | Chi phí xây lắp công trình                                                      | 840.683.585              |
|                                                                         | Đã trả chi phí xây lắp công trình                                               | 755.265.305              |

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

| <i>Tên công ty / Mỗi quan hệ</i>                                                                                      | <i>Giao dịch</i>                                                                 | <i>Giá trị khoản<br/>(phải trả)/phải thu</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Công ty TNHH Phát triển</b>                                                                                        | Phải trả mượn vốn                                                                | (3.800.000.000)                              |
| <b>Thương mại Dịch vụ Thủ Đức<br/>(Công ty con)</b>                                                                   | Phải trả tiền xuất hóa đơn VAT tiền điện căn<br>1.16 lô H                        | (1.541.296)                                  |
| <b>Công ty TNHH Nước đá Tinh<br/>khiết Đông An Bình (tên cũ)</b>                                                      | Phải trả tiền xuất hóa đơn VAT cho thuê mặt<br>bằng 1.778 m2 + cho thuê căn 1.16 | (53.454.550)                                 |
|                                                                                                                       | Phải trả tiền cọc thuê 1.778m2 Q9                                                | (50.000.000)                                 |
|                                                                                                                       | Phải trả tiền cọc thuê căn 1,16 lô H                                             | (10.000.000)                                 |
| <b>Công ty TNHH Thương mại -<br/>Dịch vụ Lộc Phúc An (tên cũ<br/>là Công ty Cổ phần<br/>ThuDucHouse Wood Trading)</b> | Lãi vay phải trả từ T4 đến T12/2021                                              | (706.800.000)                                |
|                                                                                                                       | Vay nợ                                                                           | (9.200.000.000)                              |
|                                                                                                                       | Tạm mượn tiền (671/CV-CT-27/05/2021)                                             | (1.180.000.000)                              |
| <b>Công ty TNHH Khai Thác<br/>Dịch Vụ ThuDuc House<br/>(Công ty con)</b>                                              | Tạm ứng HTKD khai thác các khu đất và VP<br>384 Võ Văn Ngân                      | (33.490.684.553)                             |
|                                                                                                                       | môi giới                                                                         | (12.000.000.000)                             |
|                                                                                                                       | Phải trả tiền xuất hóa đơn VAT thu tiền phân<br>chia -HTKD                       | (439.211.725)                                |
|                                                                                                                       | Phải trả tiền nhận ký quỹ                                                        | (3.000.000.000)                              |
|                                                                                                                       | Phải trả tiền phí dịch vụ tư vấn                                                 | (781.863.636)                                |
|                                                                                                                       | Phải trả chi phí xây lắp công trình                                              | (85.418.280)                                 |

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



**28. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

|                |                              | VND                          |
|----------------|------------------------------|------------------------------|
|                | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Tài sản giữ hộ | <u>22.737.627.000</u>        | <u>22.737.627.000</u>        |

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

**29. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



**Nguyễn Thị Hà**  
Người lập biểu/Kế toán trưởng  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 26 tháng 4 năm 2024



**Nguyễn Hải Long**  
Tổng Giám đốc

**Giải trình nguyên nhân biến động Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong quý 1 năm 2024**

| Chỉ tiêu                     | Quý 1/2024      | Quý 1/2023       |
|------------------------------|-----------------|------------------|
| (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế TNDN | (1.674.678.591) | (10.966.535.833) |

Trong quý 1/2024, các mảng hoạt động kinh doanh phụ trợ (bất động sản cho thuê, khai thác dịch vụ, xây dựng) của Công ty vẫn đem lại nguồn thu ổn định, tuy nhiên doanh thu kinh doanh địa ốc bị sụt giảm do thị trường bất động sản đang gặp nhiều thách thức, khó khăn, làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh trong quý 1/2024 của Công ty, lỗ sau thuế 1,67 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước lỗ 10,97 tỷ đồng).



**Nguyễn Hải Long**

Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 04 năm 2024