

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

57 Song Hành, Khu phố 5, Phường Bình Trưng, Tp Hồ Chí Minh

Mã số Doanh nghiệp: 0302346036

Website: thuduchouse.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2025

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

TP.HCM, ngày 27 tháng 01 năm 2026

MUC LUC

	<i>Trang</i>
1 Thông tin chung.....	1-2
2 Báo cáo Ban Tổng Giám đốc	3-4
3 Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	5-8
4 Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.....	9-10
5 Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.....	11-12
6 Thuyết minh Báo cáo Tài chính hợp nhất	13-63

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 31 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 9 năm 2025.

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

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

Trụ sở chính đăng ký của Công ty tọa lạc tại 57 Song Hành, Khu phố 5, Phường Bình Trưng, Tp Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Địa chỉ giao dịch của Công ty tại 57 Song Hành, Khu phố 5, Phường Bình Trưng, Tp Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Trần Thành Vinh	- Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 17 tháng 2 năm 2025, tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2025)
Ông Nguyễn Quang Nghĩa	- Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025)
Bà Trần Thị Liên	- Thành viên (bổ nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025, tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2025)
Ông Hoàng Anh Phúc	- Thành viên (miễn nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025)
Ông Vũ Hải Quân	- Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025, tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2025)
Bà Võ Thị Tường Vy	- Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025)

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Vũ Hải Quân	- Chủ tịch UBKT (bổ nhiệm ngày 17 tháng 2 năm 2025, tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2025)
Bà Võ Thị Tường Vy	- Chủ tịch UBKT (miễn nhiệm 14 tháng 2 năm 2025)
Ông Trần Thành Vinh	- Thành viên UBKT (bổ nhiệm ngày 17 tháng 2 năm 2025, tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2025)
Ông Nguyễn Quang Nghĩa	- Thành viên UBKT (miễn nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THÔNG TIN CHUNG CÔNG TY

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

- | | |
|-------------------------|---|
| Bà Trần Thị Liên | - Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 29 tháng 11 năm 2024, tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2025) |
| Bà Nguyễn Lương Thụy Vy | - Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2025 tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2025) |

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

- Người đại diện theo pháp luật của Công ty tại ngày lập báo cáo này là Bà Trần Thị Liên.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") trân trọng trình bày Báo cáo Tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2025 của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo Tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2025 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo Tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2025 kèm theo.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo Tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 05 đến trang 63. Báo cáo tài chính hợp nhất này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Trần Thị Liên

Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. Tài sản ngắn hạn		399.922.074.228	400.017.873.735
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	23.199.355.340	51.933.094.449
111	1. Tiền		23.199.355.340	51.933.094.449
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.964.831.000	2.396.212.900
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	29.032.423.239	28.733.763.239
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.2	(27.067.592.239)	(26.337.550.339)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		84.116.001.011	105.990.641.300
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	212.026.120.217	227.382.827.114
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	18.504.845.293	16.702.708.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.3	7.627.000.000	-
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6.4	48.892.554.938	69.834.009.431
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1,2,4	(202.934.519.437)	(207.928.903.245)
140	IV. Hàng tồn kho		275.295.892.302	229.300.069.525
141	1. Hàng tồn kho	7	441.296.658.785	395.300.836.008
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		15.345.994.575	10.397.855.561
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	401.823.917	88.866.589
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	14.394.644.789	9.759.463.103
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	549.525.869	549.525.869

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		285.438.662.658	285.672.177.102
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		139.372.110.879	134.411.826.362
216	1. Phải thu dài hạn khác	6.4	370.600.075.183	362.139.790.666
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(231.227.964.304)	(227.727.964.304)
220	II. Tài sản cố định		2.528.260.360	213.786.526
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	2.509.500.372	185.646.534
222	- Nguyên giá		8.063.459.272	6.065.756.685
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.553.958.900)	(5.880.110.151)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	18.759.988	28.139.992
228	- Nguyên giá		176.900.000	176.900.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(158.140.012)	(148.760.008)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	111.218.909.852	117.360.158.720
231	- Nguyên giá		158.395.349.422	158.395.349.422
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(47.176.439.570)	(41.035.190.702)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	11	24.288.661.004	25.619.839.264
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		3.579.747.517	1.508.158.320
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		(21.270.943.113)	(17.868.175.656)
261	4. Chi phí trả trước dài hạn	12	6.036.746.785	6.072.592.452
262	5. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.993.973.778	1.993.973.778
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		685.360.736.886	685.690.050.837

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. Nợ phải trả		501.945.878.398	615.205.536.894
310	I. Nợ ngắn hạn		433.393.450.753	543.892.448.551
311	1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	13	140.776.802.508	143.721.507.927
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	218.451.797.947	217.013.922.488
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	2.890.293.322	5.109.737.620
314	4. Phải trả người lao động		874.364.417	1.100.731.291
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	13.239.867.289	13.159.146.043
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	4.205.000.000	5.245.391.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	38.541.947.958	143.993.612.287
322	8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	20	14.413.377.312	14.548.399.895
330	II. Nợ dài hạn		68.552.427.645	71.313.088.343
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17	32.370.000.000	36.000.000.000
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	34.122.899.962	34.449.321.112
338	3. Vay dài hạn	19	849.997.000	-
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		1.117.030.683	733.017.231
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		92.500.000	130.750.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<i>NGUỒN VỐN</i>			
400	D. Vốn chủ sở hữu	183.414.858.488	70.484.513.943
410	I. Vốn chủ sở hữu	183.414.858.488	70.484.513.943
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
421	2. Lỗ lũy kế	(945.526.797.558)	(1.056.096.621.098)
421a	- (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	(1.056.096.621.098)	(751.406.833.559)
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này	110.569.823.540	(304.689.787.539)
429	3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	2.413.986.046	53.465.041
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	685.360.736.886	685.690.050.837



Lê Ngọc Minh

Người lập biểu/ Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 01 năm 2026



Trần Thị Liên

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	Chi tiêu	TM	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 12 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 12 năm 2024
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		68.564.797.100	12.084.711.637	130.155.429.905	48.996.847.797
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		(1.541.920.545)	-	(1.855.491.833)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	67.022.876.555	12.084.711.637	128.299.938.072	48.996.847.797
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(52.111.236.228)	(3.463.169.636)	(97.317.137.825)	(27.996.276.728)
20	5. (Lỗ) / Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		14.911.640.327	8.621.542.001	30.982.800.247	21.000.571.069
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	2.360.557.494	825.197.846	7.417.324.427	3.205.208.047
22	7. Chi phí tài chính	24	(1.888.149.974)	246.848.700	(4.301.073.302)	(953.105.100)
23	- Trong đó : Chi phí lãi vay		(19.798.473)	-	(80.844.372)	-
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		(190.861.440)	1.295.683	(178.410.803)	8.158.320
25	9. Chi phí bán hàng	25	(2.653.353.768)	(692.901.279)	(5.607.522.032)	(2.003.028.959)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(3.849.697.051)	(293.902.944.510)	(27.829.934.292)	(356.317.404.939)
30	11. (Lỗ) / Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		8.690.135.588	(284.900.961.559)	483.184.245	(335.059.601.562)

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

M ã số	Chi tiêu	TM	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 12 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 12 năm 2024
31	12. Thu nhập khác	26	215.117.126	567.834	122.829.892.134	34.442.870.149
32	13. Chi phí khác	27	(1.396.354.542)	1.323.111.387	(12.364.212.290)	(2.745.477.135)
40	14. Lợi nhuận khác		(1.181.237.416)	1.323.679.221	110.465.679.844	31.697.393.014
50	15. Tổng (lỗ) / lợi nhuận kế toán trước thuế		7.508.898.172	(283.577.282.338)	110.948.864.089	(303.362.208.548)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	(134.506.092)	(503.159.088)	(134.506.092)	(788.546.317)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(102.407.479)	(378.387.986)	(384.013.453)	(552.618.062)
60	18. (Lỗ) / Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		7.271.984.601	(284.458.829.412)	110.430.344.544	(304.703.372.927)
61	19. (Lỗ)/Lợi nhuận của Công ty mẹ		7.274.360.438	(284.458.673.023)	110.569.823.540	(304.689.787.539)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		(2.375.837)	(156.389)	(139.478.996)	(13.585.388)
70	21. Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu		65	(2.525)	982	(2.705)
71	22. Lãi (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu		65	(2.525)	982	(2.705)



Lê Ngọc Minh

Người lập biểu/ Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 01 năm 2026



Trần Thị Liên

Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B03-DN/HN

<i>Mã số</i>	<i>Chi tiêu</i>	<i>TM</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	1. Tổng (lỗ) kế toán trước thuế		110.948.864.089	(303.362.208.548)
	2. Điều chỉnh cho các khoản:		-	
02	- Khấu hao và hao mòn	8,9, 10	5.824.477.621	5.620.242.847
03	- Trích lập dự phòng		2.638.425.549	331.867.503.651
05	- Lãi từ hoạt động đầu tư		(7.816.928.525)	(3.213.364.498)
06	- Chi phí lãi vay	22	80.844.372	-
08	3. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		111.675.683.106	30.912.173.452
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		22.408.319.247	343.314.979.220
10	- (Tăng)/Giảm hàng tồn kho		(45.995.822.777)	5.053.232.454
11	- Tăng/(Giảm) các khoản phải trả		(114.493.152.457)	(343.510.123.212)
12	- (Tăng)/Giảm chi phí trả trước		(277.111.661)	932.234.905
13	- (Tăng)/Giảm chứng khoán kinh doanh		(298.660.000)	684.100.000
14	- Tiền lãi vay đã trả		(80.844.372)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(788.546.317)	(646.369.709)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(135.022.583)	(287.386.800)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(27.985.157.814)	36.452.840.310

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B03-DN/HN

Mã số	Chi tiêu	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ		(1.997.702.587)	(91.818.182)
23	2. Tiền chi cho vay		(30.000.000.000)	-
24	3. Tiền thu hồi cho vay		22.373.000.000	-
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.250.000.000)	-
27	5. Lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia		7.776.124.292	3.240.121.108
30	Lưu chuyển tiền thuần/(sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(4.098.578.295)	3.148.302.926
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		2.500.000.000	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		7.100.000.000	-
34	3. Chi trả nợ gốc vay		(6.250.003.000)	-
36	4. Cổ tức, LN đã trả cho chủ sở hữu		-	(357.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		3.349.997.000	(357.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(28.733.739.109)	39.600.786.236
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		51.933.094.449	12.332.308.213
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		23.199.355.340	51.933.094.449



Lê Ngọc Minh
 Người lập biểu/ Kế toán trưởng
 Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
 Ngày 27 tháng 01 năm 2026



Trần Thị Liên
 Tổng Giám đốc

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“Công ty”) hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 0302346036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh 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 31 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 8 năm 2025.

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại 57 Song Hành, Khu phố 5, Phường Bình Trưng, Tp Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng công nhân viên của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 61 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 44).

Cơ cấu tổ chức Nhóm Công ty gồm ba công ty con trực tiếp, một công ty con gián tiếp. Báo cáo tài chính của các công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

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

DAB là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0304029762 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (“SKHDT Thành phố Hồ Chí Minh”) cấp ngày 23 tháng 9 năm 2005 và theo các GCNĐKKD sửa đổi. DAB có trụ sở chính tọa lạc tại Số 4, Đường số 4, Khu phố 5, Phường Tam Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của DAB là sản xuất, mua bán nước đá tinh khiết.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty sở hữu 99.6% vốn chủ sở hữu của DAB.

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

LPA hiện là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 0312561784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 10 năm 2013 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. LPA có trụ sở chính tọa lạc tại số 82-84 Đường Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính trong năm của LPA là bán buôn vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Ngày 30 tháng 3 năm 2022, SKHDT Thành phố Hồ Chí Minh đã xác nhận cho LPA tạm ngưng hoạt động từ ngày 1 tháng 4 năm 2022 đến 31 tháng 3 năm 2025 do hoạt động kinh tế biến động ngoài dự kiến không đủ khả năng duy trì hoạt động.

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

Sau đó, vào ngày 17 tháng 3 năm 2025, SKHDT Thành phố Hồ Chí Minh đã xác nhận việc tạm ngừng hoạt động kinh doanh được tiếp tục từ ngày 1 tháng 4 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026. Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất cuối niên độ này, Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty không có kế hoạch kinh doanh để đưa LPA trở lại hoạt động bình thường sau thời gian tạm dừng trên.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của LPA.

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

TDHS hiện là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 0317286647 do SKHDT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 5 năm 2022. TDHS có trụ sở chính tọa lạc tại 57 Song Hành, Khu phố 5, Phường Bình Trưng, Tp Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của TDHS là kinh doanh bất động sản, kinh doanh khai thác và quản lý chợ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của TDHS.

Công ty Cổ phần Phân Phối Thuduc House (“TDHD”)- Công ty con gián tiếp

TDHD hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 0318938101 do SKHDT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06 tháng 5 năm 2025. TDHD có trụ sở chính tọa lạc tại 57 Song Hành, Khu phố 5, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của TDHD là kinh doanh là bán buôn đồ dùng khác cho gia đình Chi tiết: bán buôn đồ điện gia dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty chiếm 92.31% vốn chủ sở hữu của TDHD.

Công ty Cổ phần Thực phẩm Thuduc House (“TDHF”)- Công ty liên kết

TDHF hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 0319200187 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04 tháng 10 năm 2025. TDHF có trụ sở chính tọa lạc tại 57 Song Hành, Khu phố 5, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của TDHF là kinh doanh là bán buôn thực phẩm. Chi tiết: bán buôn thực phẩm.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty chiếm 50% vốn chủ sở hữu của TDHF.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất cuối niên độ của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”), phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính cuối niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức B09-DN/HN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

2.2. Giả định hoạt động liên tục:

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty đã gánh chịu khoản lỗ lũy kế với số tiền là 945.526.797.558 VND và các khoản nợ phải trả ngắn hạn cũng đã vượt quá các tài sản ngắn hạn số tiền là 33.471.376.525 VND. Đồng thời, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã ban hành các quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn, dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất, nhập khẩu, cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty tại các ngân hàng. Những sự kiện này cho thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Nhóm Công ty.

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

- + Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ngưng thực hiện các biện pháp cưỡng chế hoặc/và;
- + Công ty thắng kiện trong vụ kiện hành chính để yêu cầu Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy bỏ toàn bộ các quyết định hành chính và thông báo của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty đã gửi Đơn Khởi kiện đến Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khởi kiện Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về các quyết định hành chính, các thông báo và yêu cầu Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy bỏ toàn bộ các quyết định hành chính và thông báo của Cục thuế Hồ Chí Minh, (Thuyết minh số 18). Nếu Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy bỏ các quyết định và thông báo của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh thì Công ty có thể quay trở lại hoạt động kinh doanh bình thường, không phải chịu các khoản nợ chậm nộp thuế.

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

phố Hồ Chí Minh.

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty đã gửi các Đơn yêu cầu thi hành án cho Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu thi hành án theo bản án phúc thẩm và đã nhận được quyết định thi hành án từ Cục thi hành án Dân sự TP. Hồ Chí Minh về việc thi hành án, (Thuyết minh số 33).

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 24 tháng 04 năm 2025 xét xử vụ án hành chính về “Khiếu kiện quyết định hành chính” giữa Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (Thuduc House, mã chứng khoán TDH) và Chi cục thuế khu vực II (hiện nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh), liên quan đến vụ việc Công ty bị ban hành các quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn, dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất, nhập khẩu, cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty tại các ngân hàng. Hội đồng xét xử đã tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện quyết định hành chính của Thủ Đức House, đồng thời Hội đồng xét xử đã tuyên hủy các quyết định hành chính của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh) liên quan đến số tiền hoàn thuế GTGT hơn 365 tỷ đồng và số tiền lãi chậm nộp (tính đến ngày 25/12/2020).

Tại phiên tòa Phúc thẩm ngày 23 tháng 09 năm 2025 xét xử vụ án hành chính về “Khiếu kiện quyết định hành chính” giữa Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (Thuduc House, mã chứng khoán TDH) và Chi cục thuế khu vực II (hiện nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh), liên quan đến vụ việc Công ty bị ban hành các quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn, dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất, nhập khẩu, cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty tại các ngân hàng. Hội đồng xét xử đã tuyên bác bỏ toàn bộ kháng cáo của Chi cục Thuế Khu vực II và Chi cục trưởng Chi cục Thuế Khu vực II, đồng thời giữ nguyên bản án sơ thẩm số 133/2025/HCST ngày 24/4/2025.

Ngày 29/10/2025, Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Thủ Đức (“*ThuDuc House*”/ “*Công Ty*”) nhận được Bản án (Phúc thẩm) số 332/2025/HC-PT đề ngày 23/9/2025 V/v “*kiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực thuế*” của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (“*Bản Án Phúc Thẩm*”) đối với vụ án hành chính “*kiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực thuế*” thụ lý sơ thẩm số 220/2024/TLST-HC ngày 14/6/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và thụ lý phúc thẩm số 22/2025/TLPT-DS ngày 23/7/2025 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (“*Vụ Án*”).

Nội dung chính của Vụ Án/ Bản Án Phúc Thẩm đã được Công Ty công bố thông tin tại Văn bản số 1185/2025/TDH-PC ngày 29/10/2025, cụ thể: Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: (i) Không chấp nhận kháng cáo của người bị kiện: Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh) và Cục trưởng Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Trưởng Thuế Thành phố Hồ Chí Minh); (ii) Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 133/2025/HCST ngày 24/4/2025 về việc “*kiếu kiện quyết định hành chính*” của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản Án Phúc Thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày Tòa tuyên án (Tức ngày 23/9/2025).

Như vậy, cả bản án sơ thẩm lẫn phúc thẩm đều khẳng định quyền và lợi ích hợp pháp của ThuDuc

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

House là không liên quan và không phải chịu trách nhiệm đối với khoản lãi chậm nộp có liên quan.

Dựa trên các thông tin hiện có và không bị giới hạn trong các giả định nêu trên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng Nhóm Công ty sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Công ty và có dòng tiền đủ khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Công ty trong vòng 12 tháng tới kể từ ngày của báo cáo tài chính hợp nhất cuối niên độ này. Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

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

2.3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4. Kỳ kế toán năm

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

2.5. Đơn vị tiền tệ kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2025 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.6. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo Tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2025 bao gồm các Báo cáo tài chính của Công ty (“công ty mẹ”) và các công ty con cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán quý 4 năm 2025 giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cuối niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất cuối niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu các công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**3.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

3.2. Các khoản phải thu

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

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

3.3. Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

3.4. Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

3.5. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.6. Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc: 25 - 50 năm

Phương tiện vận tải: 05 - 10 năm

Thiết bị dụng cụ quản lý: 03 - 05 năm

Phần mềm máy tính: 03 - 06 năm

Quyền sử dụng đất vô thời hạn thì không được trích hao mòn.

3.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu

dụng ước tính của các bất động sản như sau:

- Nhà cửa và kiến trúc: 25 năm.

- Quyền sử dụng đất: 25 năm.

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

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

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

3.9. Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

3.10. Chi phí đi vay

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

3.11. Chi phí trả trước

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

3.12. Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

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

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

3.13. Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cuối niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ, công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại các công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng kỳ thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

3.14. Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các Tập đoàn con

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

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

Đầu tư vào các Tập đoàn liên kết

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

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

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

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

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

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

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

3.15. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

cung cấp hay chưa.

3.16. Các khoản dự phòng

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

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

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

3.17. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

3.18. Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

dự phòng theo Điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.19. Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.20. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

toán hoặc thu hồi.

3.21. Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

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

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

3.22. Thông tin theo bộ phận

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

3.23. Các bên liên quan

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

4. TIỀN	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	3.137.961.194	1.218.673.617
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.061.394.146	50.714.420.832
Các khoản tương đương tiền	-	-
TỔNG CỘNG	23.199.355.340	51.933.094.449

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Cổ phiếu niêm yết	29.032.423.239	28.733.763.239
TỔNG CỘNG	29.032.423.239	28.733.763.239
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(27.067.592.239)	(26.337.550.339)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.964.831.000	2.396.212.900

B09-DN/HN
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.1 Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Cổ phiếu niêm yết				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ Tầng Thái Bình Dương	2.160.000	21.850.551.499	2.160.000	21.850.551.499
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	105.042	6.845.191.740	105.042	6.845.191.740
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín	-	-	8.273	38.020.000
Tổng công ty 36- Công ty cổ phần	36.800	336.680.000	-	-
TỔNG CỘNG		29.032.423.239		28.733.763.239
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(27.067.592.239)		(26.337.550.339)
GIÁ TRỊ THUẬN		1.964.831.000		2.396.212.900

5.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

Chi tiết dự phòng giảm giá cổ phiếu niêm yết tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Tên Công ty	Số lượng cổ phiếu	Giá trị		Dự phòng giảm giá (VND)
		thị trường (VND)	Giá trị ghi số (VND)	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ Tầng Thái Bình Dương	2.160.000	-	21.850.551.499	(21.850.551.499)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	105.042	1.628.151.000	6.845.191.740	(5.217.040.740)
Tổng công ty 36- Công ty cổ phần	36.800	382.767.200	336.680.000	=
TỔNG CỘNG		2.010.918.200	29.032.423.239	(27.067.592.239)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B09-DN/HN

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU

VND

6.1 Phải thu ngắn hạn

	<i>Ngày 31 tháng 12</i> <i>năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i> <i>năm 2024</i>
Ông Ngô Trung Hiếu (*)	66.379.408.333	66.379.408.333
Ông Phạm Thái Ninh (*)	54.310.425.000	54.310.425.000
Cty CP QL & KD Chợ Nông Sản Thủ Đức	16.650.000.000	16.650.000.000
Cty TNHH TM Quốc tế Dệt May Việt Nam	8.500.000.000	8.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ Tầng Thái Bình Dương	19.070.119.116	19.070.119.116
Công ty CP Địa ốc Thăng Lợi	9.289.670.131	9.289.670.131
Công ty TNHH Cao Phong	5.052.823.711	-
Công ty TNHH TM S Home Solution	2.222.820.052	-
Công ty CP Healthcare HCT	3.441.750.000	-
Phải thu khách hàng khác	27.109.103.874	53.183.204.534
TỔNG CỘNG	212.026.120.217	227.382.827.114
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(167.203.308.856)	(167.203.308.856)
GIÁ TRỊ THUẬN	44.822.811.361	60.179.518.258

(*) Vào ngày 20/11/2022, Nhóm Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty TNHH Bách Phú Thịnh (“Bách Phú Thịnh”) số 03/2022/HĐCNCP và số 02/2022/HĐCNCP với các cá nhân. Vào ngày 29/12/2022, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Bách Phú Thịnh cho ông Ngô Trung Hiếu và ông Phạm Thái Ninh với tiến độ thanh toán cuối đến ngày 30/6/2023. Vào ngày 5/6/2023, Nhóm Công ty đã ký các phụ lục Số 01 của các Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Bách Phú Thịnh như trên để gia hạn tiến độ thanh toán chậm nhất đến ngày 31/8/2023. Vào ngày 9/1/2024, Công ty đã ký Biên bản làm việc về chuyển nhượng cổ phần Bách Phú Thịnh như trên với ông Phạm Thái Ninh và ông Ngô Trung Hiếu để gia hạn tiến độ thanh toán chậm nhất đến 31/1/2025.

(*) Theo Biên bản số 01/2025/BB.CT và QĐ số 01/2025/TGD ngày 6/1/2025 v/v đánh giá tài sản để lập dự phòng tài chính, kế toán trích lập dự phòng 100% khoản nợ Ông Ngô Trung Hiếu và Ông Phạm Thái Ninh. Tổng số tiền trích lập dự phòng lũy kế tại thời điểm 31/12/2025: 120.689.833.333 đồng.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B09-DN/HN

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2025</i>	<i>năm 2024</i>
Công ty Luật TNHH Bùi Gia và Cộng Sự	16.000.000.000	16.000.000.000
Elegant Investment PTE.,ltd.	1.262.497.883	
Khác	1.242.347.410	702.708.000
TỔNG	18.504.845.293	16.702.708.000
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(16.000.000.000)	(16.000.000.000)
TỔNG CỘNG	2.504.845.293	702.708.000

6.3 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2025</i>	<i>năm 2024</i>
Công ty CP Logistics HCT Express	5.405.000.000	-
Công ty TNHH Phân phối QT	2.222.000.000	-
TỔNG CỘNG	7.627.000.000	-

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B09-DN/HN

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.4 Phải thu khác

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Phải thu về cho mượn vốn	15.124.447.558	15.124.447.558
Tạm ứng nhân viên phục vụ hoạt động kinh doanh và đầu tư	4.177.743.229	20.168.270.908
Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	6.460.741.705	6.460.741.705
Ủy thác đầu tư	-	11.000.000.000
Phải thu cổ tức lợi nhuận được chia	1.886.689.964	1.845.885.773
Phải thu về lãi tiền cho vay	990.472.421	990.472.421
Tiền thuế đã cần trừ khoản chậm nộp được hoãn lại	5.829.300.000	-
Phải thu khác	14.423.160.060	14.244.191.066
Cộng	48.892.554.938	69.834.009.431
Dài hạn		
Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	360.768.195.183	361.601.215.666
Ký quỹ	831.880.000	538.575.000
Ủy thác đầu tư	9.000.000.000	-
Cộng	370.600.075.183	362.139.790.666
TỔNG CỘNG	419.098.630.121	431.973.800.097
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(19.731.210.581)	(24.725.594.389)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(231.227.964.304)	(227.727.964.304)
GIÁ TRỊ THUẦN	168.139.455.236	179.520.241.404
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (TM số 29)	10.988.484.934	10.463.014.478
Phải thu các bên khác	408.110.145.187	421.510.785.619

B09-DN/HN
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

6.4 Phải thu khác (tiếp theo)

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

<i>Bên hợp tác kinh doanh</i>	<i>Nội dung hợp tác</i>	<i>Tỷ lệ phần chia lợi nhuận/ sản phẩm</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>VND</i>
Ngắn hạn			6.460.741.705	6.460.741.705	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Đầu tư Dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt	Theo thỏa thuận	6.460.741.705	6.460.741.705	
Dài hạn			360.768.195.183	361.601.215.666	
Công ty CP Hưng Vương Cần Đước	Hợp tác đầu tư dự án số 0812/HD-DTDA/2022 ngày 08/12/2022		127.273.000.000	127.273.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ Tầng Thái Bình Dương	Dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại Tỉnh Tây Ninh	65%	126.143.024.175	126.143.024.175	
Công ty CP Hưng Vương Bến Lức	Hợp tác đầu tư, giao độc quyền phát triển trên Khu đất tại xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh	Theo thỏa thuận	91.000.000.000	91.000.000.000	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 - 221. Xô Viết Nghệ Tĩnh, P. Gia Định	45%	10.885.574.608	11.678.595.091	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn Ông Ôn Minh Lợi	Khu nhà ở Bình An	12.50%	4.706.596.400	4.706.596.400	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Hợp đồng Hợp tác đầu tư	Theo thỏa thuận	410.000.000	450.000.000	
		Theo thỏa thuận	350.000.000	350.000.000	
TỔNG CỘNG			367.228.936.888	368.061.957.371	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B09-DN/HN

7. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản (*)	389.831.829.922	389.106.743.177
Chi phí SX kinh doanh dở dang các công trình xây lắp	2.027.077.831	6.194.092.831
Sản phẩm điện gia dụng	49.422.751.032	-
Khác	15.000.000	-
TỔNG CỘNG	441.296.658.785	395.300.836.008
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
TỔNG CỘNG	275.295.892.302	229.300.069.525

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

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản		
Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội	165.770.324.893	165.770.324.893
Dự án Golden Hill. Phú Mỹ. Tp.HCM	149.927.458.141	149.927.458.141
Trung Tâm Thương mại Phước Long 1.778 m2	43.011.134.753	43.011.134.753
Khu nhà ở 6.5 ha Phường Bình An, TP.HCM	17.487.368.267	17.487.368.267
Chung cư TDH Trường Thọ, TP.HCM	5.136.317.132	4.506.684.932
Khác	8.499.226.736	8.403.772.191
<i>Cộng</i>	389.831.829.922	389.106.743.177
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây lắp		
Xây dựng nhà khu nhà ở Bình Chiểu, Bình An, An Phú...	2.027.077.831	6.194.092.831
<i>Cộng</i>	2.027.077.831	6.194.092.831
TỔNG CỘNG	391.858.907.753	395.300.836.008

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.956.076.179	767.390.161	3.250.472.163	91.818.182	6.065.756.685
Thanh lý	-	-	(805.254.545)	-	(805.254.545)
Mua mới	972.779.884	-	1.597.176.407	63.000.841	2.632.957.132
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	2.928.856.063	767.390.161	4.212.394.025	154.819.023	8.063.459.272
Giá trị khấu hao lũy kế					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(1.900.607.505)	(725.303.452)	(3.250.472.163)	(3.727.031)	(5.880.110.151)
Hao mòn trong kỳ	(167.880.681)	(9.504.288)	(280.347.232)	(21.371.093)	(479.103.294)
Thanh lý trong kỳ	-	-	805.254.545	-	805.254.545
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(2.068.488.186)	(734.807.740)	(2.725.564.850)	(25.098.124)	(5.553.958.900)
Giá trị còn lại					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	55.468.674	42.086.709	-	88.091.151	185.646.534
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	860.367.877	32.582.421	1.486.829.175	129.720.899	2.509.500.372

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B09-DN/HN

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	176.900.000	176.900.000
Mua mới trong năm	-	-
Thanh lý/ Giảm khác	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	<u>176.900.000</u>	<u>176.900.000</u>
Giá trị hao mòn lũy kế		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(148.760.008)	(148.760.008)
Trích khấu hao trong kỳ	(9.380.004)	(9.380.004)
Giảm khác	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	<u>(158.140.012)</u>	<u>(158.140.012)</u>
Giá trị còn lại		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	28.139.992	28.139.992
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	<u>18.759.988</u>	<u>18.759.988</u>

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	117.394.443.935	41.000.905.487	158.395.349.422
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Phân loại hàng tồn kho	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	117.394.443.935	41.000.905.487	158.395.349.422
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(31.887.190.392)	(9.148.000.310)	(41.035.190.702)
Hao mòn trong kỳ	(4.501.212.643)	(1.640.036.225)	(6.141.248.868)
Thanh lý công ty con	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	<u>(36.388.403.035)</u>	<u>(10.788.036.535)</u>	<u>(47.176.439.570)</u>
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	85.507.253.543	31.852.905.177	117.360.158.720
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	81.006.040.900	30.212.868.952	111.218.909.852

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 12 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
B09-DN/HN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
11 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN		<i>VND</i>
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 11.1)	3.579.747.517	1.508.158.320
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 11.2)	41.979.856.600	41.979.856.600
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (TM số 11.2)	(21.270.943.113)	(17.868.175.856)
TỔNG CỘNG	24.288.661.004	25.619.839.264

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

B09-DN/HN

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

11.1 Đầu tư và công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
		Vốn đầu tư	Tỷ lệ biểu quyết	Vốn đầu tư	Tỷ lệ biểu quyết
		VND	%	VND	%
Công ty CP TM DV Vận tải Thanh Nghệ (“VTTN”)	Vận tải hàng hóa	1.520.608.957	30%	1.508.158.320	30%
Công ty CP Thực phẩm Thuduc House (“TDHF”)	Bán buôn thực phẩm	2.250.000.000	50%	-	-
Chi tiết các khoản đầu tư					
					VND
					Giá trị còn lại
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2025
VTTN		1.500.000.000	8.158.320	10.379.192	1.518.537.512
TDHF		2.250.000.000	-	(188.789.995)	2.061.210.005
TỔNG		3.750.000.000	8.158.320	(178.410.803)	3.579.747.517

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
B09-DN/HN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

11.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	VND
	<i>Vốn đầu tư</i>	<i>Vốn đầu tư</i>	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	32.279.856.600	32.279.856.600	
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	4.500.000.000	4.500.000.000	
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phát triển nhà Thành phố	3.200.000.000	3.200.000.000	
Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương	2.000.000.000	2.000.000.000	
TỔNG CỘNG	41.979.856.600	41.979.856.600	
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(21.270.943.113)	(17.868.175.656)	
GIÁ TRỊ THUẬN	20.708.913.487	24.111.680.944	

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2025</i>	<i>năm 2024</i>
Ngắn hạn		
Khác	401.823.917	88.866.589
	401.823.917	88.866.589
Dài hạn		
Tiền thuê đất	3.333.263.500	3.457.484.500
Chi phí xây dựng cải tạo văn phòng	1.784.647.830	2.422.595.530
Khác	918.835.455	192.512.422
	6.036.746.785	6.072.592.452
TỔNG CỘNG	6.438.570.702	6.161.459.041

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2025</i>	<i>năm 2024</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ Tầng Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Công ty CP Kỹ nghệ Toàn Cầu (TM 33.2)	-	3.618.175.974
Công ty TNHH Đồ Gia Dụng BSH (Việt Nam)	2.253.263.689	
Các nhà cung cấp khác	663.962.569	2.243.755.703
TỔNG CỘNG	140.776.802.508	143.721.507.927

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B09-DN/HN

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Ngắn hạn	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án, vốn	199.397.377.796	199.397.377.796
Nhận tạm ứng hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	-
Nhận tạm ứng xây lắp công trình	10.765.807.000	13.665.244.922
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà	7.331.954.719	3.627.690.678
Khác	956.658.432	323.609.092
TỔNG CỘNG	218.451.797.947	217.013.922.488

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU / PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<i>Phải thu</i>		
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	14.394.644.789	9.759.463.103
Thuế thu nhập doanh nghiệp	549.525.869	549.525.869
Thuế thu nhập cá nhân	-	-
TỔNG CỘNG	14.944.170.658	10.308.988.972
<i>Phải nộp</i>		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.128.479.870	2.782.520.095
Thuế giá trị gia tăng	652.161.508	769.643.315
Thuế thu nhập cá nhân	109.651.944	232.564.432
Các thuế khác	-	1.325.009.778
TỔNG CỘNG	2.890.293.322	5.109.737.620

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B09-DN/HN

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2025</i>	<i>năm 2024</i>
Chi phí xây dựng các dự án	-	-
Chi phí hạ tầng kỹ thuật khu Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Chi phí khác	651.279.558	570.558.312
TỔNG CỘNG	13.239.867.289	13.159.146.043

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2025</i>	<i>năm 2024</i>
Ngắn hạn	4.205.000.000	5.245.391.000
Tiền cho thuê nhận trước	4.205.000.000	5.245.391.000
Dài hạn	32.370.000.000	36.000.000.000
Tiền cho thuê nhận trước (*)	32.370.000.000	36.000.000.000
TỔNG CỘNG	36.575.000.000	41.245.391.000

(*) Nhóm Công ty ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Trái cây Quốc Hưng (“QH”) để hợp tác kinh doanh khai thác và chia sẻ doanh thu có được từ việc hợp tác kinh doanh tại mặt bằng diện tích 2.408m² tại Phường Tam Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Tam Bình, TP.HCM, kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2025), thời hạn hợp tác từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2035, chia lợi nhuận cố định hàng tháng và cần trừ vào khoản đã nhận tạm ứng này. Trong kỳ, Ban Tổng Giám đốc đã điều chỉnh hồi tố khoản nhận tạm ứng từ Công ty TNHH Trái cây Quốc Hưng (“QH”) từ người mua trả tiền trước ngắn hạn sang doanh thu chưa thực hiện để phù hợp hơn với Phụ lục Hợp đồng HTKD số 01-279/PLHDHTKD-THHS/2023 ngày 05 tháng 01 năm 2024.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B09-DN/HN

18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12</i> <i>năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i> <i>năm 2024</i>
Ngắn hạn		
Tiền lãi chậm nộp (*)	3.312.626.660	91.018.476.321
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	920.000.000	13.763.181.818
Ông Lê Chí Hiếu (Chủ tịch HĐQT trước đây)	8.000.000.000	8.000.000.000
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng (T.Giám đốc trước đây)	8.000.000.000	8.000.000.000
Phải trả cho các trái chủ	-	6.393.100.000
Mượn vốn	7.180.000.000	6.000.000.000
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.682.875.877	2.682.875.877
Phải trả cổ tức	67.720.000	1.332.004.000
Khác	8.378.725.421	6.803.974.271
	38.541.947.958	143.993.612.287
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà ở 6.5 ha Bình An	19.519.525.782	19.519.525.782
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu nhà ở 3.3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.039.260.343
Nhận góp vốn dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án TDH Bình Chiểu	2.655.000.000	2.655.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.896.476.430	-
Khác	1.012.637.407	4.235.534.987
	34.122.899.962	34.449.321.112
TỔNG CỘNG	72.664.847.920	178.442.933.399

18. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

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

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

- Đây cũng là số tiền thuế Giá trị Gia tăng Công ty phải nộp cho Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh theo bản án hình sự phúc thẩm. (TM số 6.4)

- Công ty nhận được ủy nhiệm chi số: S2024/6666/240809_1055245_0111025 ngày 9 tháng 8 năm 2024 về việc Vãn phòng cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh chuyển cho Cục thuế Tp. Hồ Chí Minh số tiền 365.547.441.471 VND.

(*) Đây là số lãi chậm nộp được Công ty ghi nhận tính từ ngày chậm nộp thuế Giá trị Gia tăng đến ngày mà Công ty nộp các khoản thuế vào tài khoản tạm giữ của Bộ Công An – Cơ quan Cảnh sát điều tra theo quy định của pháp luật để phục vụ việc thu thập và xác minh các hồ sơ và tài liệu liên quan đến số thuế GTGT đã được hoàn nói trên của Công ty (trừ đi các khoản Công ty đã nộp, đã cần trừ), (TM số 6.4).

- Hàng tháng, Công ty đều nhận quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản cho số tiền chậm nộp thuế. Vào ngày 12 tháng 6 năm 2024, Công ty đã nhận được các Quyết định từ số 1126/QĐ-CT-CC đến số 1131/QĐ-CT-CC của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản tại các ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản cho tổng số tiền chậm nộp thuế là 91.207.660.218 VND.

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

18. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

- Thông báo số 115936/TB-CTTPHCM-KĐT ngày 10 tháng 5 năm 2024 về tiền thuế nợ.- Ngày 2 tháng 7 năm 2024. Công ty gửi Đơn yêu cầu áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời đến Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu tạm đình chỉ việc thi hành các quyết định hành chính của Cục thuế Tp. Hồ Chí Minh theo đơn khởi kiện đề ngày 27 tháng 5 năm 2024. (TM số 18)

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

18. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- Ngày 16 tháng 7 năm 2024, Công ty nhận được các Quyết định từ số 1277/QĐ-CT-CC đến số 1282/QĐ-CT-CC của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản tại các ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản cho tổng số tiền chậm nộp thuế là 91.193.260.218 VND.

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

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

- Ngày 15 tháng 8 năm 2024, Công ty nhận được các Quyết định từ số 1437/QĐ-CT-CC đến số 1441/QĐ-CT-CC của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản tại các ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản cho tổng số tiền chậm nộp thuế là 91.193.260.218 VND.

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

- Ngày 16 tháng 9 năm 2024, Công ty nhận được các Quyết định từ số 1618/QĐ-CT-CC đến số 1621/QĐ-CT-CC của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản tại các ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản cho tổng số tiền chậm nộp thuế là 91.164.460.218 VND.

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

- Ngày 17 tháng 10 năm 2024, Công ty nhận được các Quyết định từ số 1829/QĐ-CT-CC đến số 1832/QĐ-CT-CC của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản tại các ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản cho tổng số tiền chậm nộp thuế là 91.150.060.218 VND.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

18. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- Ngày 13 tháng 11 năm 2024, Công ty nhận được Thông báo Tiền thuế nợ số 319631/TB-CTTPHCM-KĐT, tổng số nợ thuế chưa nộp ngân sách nhà nước là 91.122.660.218 VND. Trong đó, số tiền thuế và các khoản thu khác tính đến ngày 31 tháng 10 năm 2024 là 0 VND; số tiền chậm nộp tính đến ngày 31 tháng 10 năm 2024 là 91.122.660.218 VND.

- Ngày 20 tháng 11 năm 2024, Công ty nhận được các Quyết định từ số 2026/QĐ-CT-CC đến số 2029/QĐ-CT-CC của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản tại các ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản cho tổng số tiền chậm nộp thuế là 91.122.660.218 VND.

- Ngày 13 tháng 12 năm 2024, Công ty nhận được Thông báo Tiền thuế nợ số 337719/TB-CTTPHCM-KĐT, tổng số nợ thuế chưa nộp ngân sách nhà nước là 91.122.660.218 VND. Trong đó, số tiền thuế và các khoản thu khác tính đến ngày 30 tháng 11 năm 2024 là 0 VND; số tiền chậm nộp tính đến ngày 30 tháng 11 năm 2024 là 91.122.660.218 VND.

- Ngày 27 tháng 12 năm 2024, Công ty nhận được các Quyết định từ số 2244/QĐ-CT-CC đến số 2247/QĐ-CT-CC của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản tại các ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản cho tổng số tiền chậm nộp thuế là 91.018.476.321 VND.

- Ngày 02 tháng 04 năm 2025 Công ty nhận được thông báo số 7763/TB-CCTKV2-KĐT thông báo số tiền chậm nộp thuế là 88.995.258.321 đồng.

- Ngày 26 tháng 05 năm 2025 Công ty nhận được quyết định số 8270/QĐ-CCTKV2-KĐT thông báo số tiền chậm nộp thuế là 88.935.694.685 VND.

- Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 24 tháng 04 năm 2025 xét xử vụ án hành chính về “Khiếu kiện quyết định hành chính” giữa Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (Thuduc House, mã chứng khoán TDH) và Chi cục thuế khu vực II (hiện nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh), liên quan đến vụ việc Công ty bị ban hành các quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn, dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất, nhập khẩu, cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty tại các ngân hàng. Hội đồng xét xử đã tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện quyết định hành chính của Thủ Đức House, đồng thời Hội đồng xét xử đã tuyên hủy các quyết định hành chính của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh) liên quan đến số tiền hoàn thuế GTGT hơn 365 tỷ đồng và số tiền lãi chậm nộp (tính đến ngày 25/12/2020).

- Ngày 21 tháng 07 năm 2025 Công ty nhận được Thông báo số 7113/TB-HCM-KĐT của Thuế TP. Hồ Chí Minh ngày 18 tháng 07 năm 2025, về số tiền chậm nộp là 88.375.019.832 VND.

18. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- Tại phiên tòa Phúc thẩm ngày 23 tháng 09 năm 2025 xét xử vụ án hành chính về “Khiếu kiện quyết định hành chính” giữa Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (Thuduc House, mã chứng khoán TDH) và Chi cục thuế khu vực II (hiện nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh), liên quan đến vụ việc Công ty bị ban hành các quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn, dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất, nhập khẩu, cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty tại các ngân hàng. Hội đồng xét xử đã tuyên c toàn bộ kháng cáo của Chi cục Thuế Khu vực II và Chi cục trưởng Chi cục Thuế Khu vực II, đồng thời giữ nguyên bản án sơ thẩm số 133/2025/HCST ngày 24/4/2025.

- Ngày 29/10/2025, Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Thủ Đức (“*ThuDuc House*”/ “*Công Ty*”) nhận được Bản án (Phúc thẩm) số 332/2025/HC-PT đề ngày 23/9/2025 V/v “khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực thuế” của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (“*Bản Án Phúc Thẩm*”) đối với vụ án hành chính “khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực thuế” thụ lý sơ thẩm số 220/2024/TLST-HC ngày 14/6/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và thụ lý phúc thẩm số 22/2025/TLPT-DS ngày 23/7/2025 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (“*Vụ Án*”).

- Nội dung chính của Vụ Án/ Bản Án Phúc Thẩm đã được Công Ty công bố thông tin tại Văn bản số 1185/2025/TDH-PC ngày 29/10/2025, cụ thể: Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: (i) Không chấp nhận kháng cáo của người bị kiện: Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh) và Cục trưởng Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Trưởng Thuế Thành phố Hồ Chí Minh); (ii) Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 133/2025/HCST ngày 24/4/2025 về việc “khiếu kiện quyết định hành chính” của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bản Án Phúc Thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày Tòa tuyên án (Tức ngày 23/9/2025).

- Như vậy, cả bản án sơ thẩm lẫn phúc thẩm đều khẳng định quyền và lợi ích hợp pháp của ThuDuc House là không liên quan và không phải chịu trách nhiệm đối với khoản lãi chậm nộp có liên quan.

- Ngày 09 tháng 10 năm 2025 Công ty nhận được quyết định số 87186/QĐ-HCM-KĐT thông báo số tiền chậm nộp thuế là 88.125.820.875 VND.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dài hạn				
Vay tại NH Eximbank- CN Cộng Hòa(**)	849.997.000	1.000.000.000	150.003.000	-
TỔNG CỘNG	849.997.000	1.000.000.000	150.003.000	-

(**) Đây là khoản vay của Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House vay tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam- Eximbank- CN Cộng Hòa theo hợp đồng vay số 1404LAV250033098 ngày 25 tháng 03 năm 2025. Thời hạn vay: 05 năm, lãi suất 9%/năm.

20. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Số đầu kỳ	14.548.399.895	14.340.324.033
Tăng trong kỳ	21.831.490	495.462.662
Giảm trong kỳ	(156.854.073)	(287.386.800)
Số cuối kỳ	14.413.377.312	14.548.399.895

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B09-DN/HN

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU					VND
21.1	<i>Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu</i>	<i>Lợi nhuận</i>			
<i>Chi tiêu</i>	<i>Vốn chủ sở hữu</i>	<i>Quý đầu tư phát triển</i>	<i>chưa phân phối (Lỗ lũy kế)</i>	<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>	<i>Cộng Vốn chủ sở hữu</i>
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024	1.126.527.670.000	-	(750.911.370.897)	67.050.429	375.683.349.532
Lãi/Lỗ trong kỳ	-	-	(304.689.787.539)	(13.585.388)	(304.703.372.927)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(495.462.662)		(495.462.662)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.126.527.670.000	-	(1.056.096.621.098)	53.465.041	70.484.513.943
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2025	1.126.527.670.000	-	(1.056.096.621.098)	53.465.041	70.484.513.943
Lợi nhuận (lỗ) trong kỳ	-		110.569.823.540	(139.478.995)	110.430.344.545
Góp vốn trong kỳ			-	2.500.000.000	2.500.000.000
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	1.126.527.670.000	-	(945.526.797.558)	2.413.986.046	183.414.858.488

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B09-DN/HN

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2025</i>	<i>năm 2024</i>
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu kỳ	1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
Vốn góp cuối kỳ	1.126.527.670.000	1.126.527.670.000

21.3 Cổ phiếu

	<i>Số cổ phiếu</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2025</i>	<i>năm 2024</i>
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
<i>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành</i>	<i>112.652.767</i>	<i>112.652.767</i>

21.4 (Lỗ) lãi trên cổ phiếu

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2025</i>	<i>năm 2024</i>
(Lỗ) Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	110.569.823.540	(304.689.787.539)
(Lỗ) Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	110.569.823.540	(304.689.787.539)
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	112.652.767	112.652.767
Lỗ lãi cơ bản trên cổ phiếu (<i>VND/cổ phiếu</i>)	982	(2.705)
Lỗ lãi suy giảm trên cổ phiếu (<i>VND/cổ phiếu</i>)	982	(2.705)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B09-DN/HN

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4/2025	VND Quý 4/2024
Doanh thu hoạt động xây lắp	9.517.886.427	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.191.636.364	8.067.249.277
Doanh thu từ kinh doanh BĐS đầu tư và cho thuê	11.833.872.830	4.017.462.360
Doanh thu bán hàng hoá và thành phẩm	44.967.191.438	-
Doanh thu khác	54.210.041	-
TỔNG CỘNG	68.564.797.100	12.084.711.637
Các khoản giảm trừ doanh thu	(1.541.920.545)	-
TỔNG CỘNG	67.022.876.555	12.084.711.637

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4/2025	VND Quý 4/2024
Cổ tức, lợi nhuận được chia	810.460.493	793.948.995
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	392.869.109	31.248.851
Lãi đầu tư tài chính	35.212.000	-
Chiết khấu mua hàng được hưởng	1.122.015.892	-
	2.360.557.494	825.197.846

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B09-DN/HN

	VND	
	<i>Quý 4/2025</i>	<i>Quý 4/2024</i>
Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán	41.210.010.090	-
Giá vốn của hoạt động xây lắp	9.517.886.700	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.114.124.278	1.991.510.807
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	226.310.279	1.471.658.829
Khác	42.904.881	-
TỔNG CỘNG	52.111.236.228	3.463.169.636

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Quý 4/2025</i>	<i>Quý 4/2024</i>
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá khoản đầu tư	1.793.368.579	(246.848.700)
Chi phí lãi vay	19.798.473	-
Chiết khấu bán hàng	72.271.442	-
Khác	2.711.480	-
TỔNG CỘNG	1.888.149.974	(246.848.700)

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Chi phí bán hàng	VND	
	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Chi phí nhân viên	1.338.476.025	674.791.279
Chi phí dịch vụ mua ngoài	963.969.207	-
Chi phí khấu hao, hao mòn	8.499.999	-
Chi phí khác	342.408.537	18.110.000

TỔNG CỘNG **2.653.353.768** **692.901.279**

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên	4.811.909.084	4.356.118.111
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.399.540.943	3.979.955.547
Chi phí khấu hao, hao mòn	183.609.936	-
Chi phí nhiên liệu, dụng cụ văn phòng và chi phí khác	969.637.088	1.346.217.987
Hoàn nhập/Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	(3.515.000.000)	284.220.652.865

TỔNG CỘNG **3.849.697.051** **293.902.944.510**

26. THU NHẬP KHÁC

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Nhận tiền bồi hoàn theo bản án phúc thẩm của tòa án	-	-
Phạt vi phạm hợp đồng	199.060.485	567.834
Thu nhập khác	16.056.641	-
TỔNG CỘNG	215.117.126	567.834

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B09-DN/HN

27. CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Quý 4/2025</i>	<i>Quý 4/2024</i>
Phí quản lý căn hộ	6.409.859	-
Chi phí khác	1.389.944.683	669.810.654
Bồi thường theo bản án	-	(1.992.922.041)
TỔNG CỘNG	1.396.354.542	(1.323.111.387)

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty con	134.506.092	788.546.317
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	384.013.453	552.618.062
Thuế TNDN hiện hành	518.519.545	1.341.164.379
Tổng lãi (lỗ) kế toán trước thuế	110.948.864.089	(303.362.208.548)
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm	22.189.772.818	(60.672.441.710)
Các khoản điều chỉnh		-
Phần lỗ không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại công ty con	144.273.106	7.237.090.370
Dự phòng phải thu khó đòi	(3.515.000.000)	61.919.725.459
Thu nhập không tính thuế	(91.764.418.953)	(6.867.640.212)
Chi phí không được trừ	12.364.212.290	278.680.198
Dự phòng đầu tư tài chính	4.301.073.302	(552.618.062)
Phần lãi (lỗ) công ty liên kết	-	(1.631.664)
Chuyển lỗ	56.798.606.982	-
Chi phí thuế TNDN	518.519.545	1.341.164.379

29. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan

Mối quan hệ

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

Công ty liên kết

Công ty Cổ phần Thực phẩm Thuduc House

Công ty liên kết

Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương

Doanh nghiệp mà Nhóm Công ty đầu tư

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

Đầu tư khác

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

Đầu tư khác

Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương

Đầu tư khác

Ông Trần Thành Vinh

Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 17 tháng 2 năm 2025, tái bổ nhiệm 27 tháng 6 năm 2025)

Ông Nguyễn Quang Nghĩa

Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025)

Bà Trần Thị Liên

Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025, tái bổ nhiệm 27 tháng 6 năm 2025)
Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 29 tháng 11 năm 2024, tái bổ nhiệm 27 tháng 6 năm 2025)

Ông Vũ Hải Quân

Thành viên HĐQT độc lập (bổ nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025, tái bổ nhiệm 27 tháng 6 năm 2025)

Bà Võ Thị Tường Vy

Thành viên HĐQT độc lập (miễn nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025)

Bà Nguyễn Lương Thụy Vy

Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2025, tái bổ nhiệm 27 tháng 06 năm 2025)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B09-DN/HN

29. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VND	
		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Ông Trần Sơn- Giám đốc DAB	Tạm ứng	1.040.000.000	2.225.400.000
	Hoàn ứng	1.296.520.000	618.127.227
VTTN	Cung cấp dịch vụ	3.360.636.367	3.597.800.000
	Nhận đặt cọc	53.500.000	
TDHF	Mua hộ thiết bị	712.118.720	
	Thu lại mua hộ	712.118.720	
Ông Vũ Văn Quân- Giám đốc TDHS	Hoàn ứng	9.000.000.000	
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy- Phó TGD	Tạm ứng	3.639.200.000	
	Hoàn ứng	3.748.200.000	

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

	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khách hàng</i>			
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Dệt may Việt Nam	Chuyển nhượng vốn	8.500.000.000	8.500.000.000
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>			
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Góp vốn đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương	6.460.741.705	6.460.741.705
Trần Sơn	Chủ tịch và Giám đốc DAB	3.010.752.773	3.267.272.773
TỔNG CỘNG		9.471.494.478	9.728.014.478
		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>			
Công ty CP TM và DV Vận tải Thanh Nghệ	Phí dịch vụ	390.000.000	390.000.000
		390.000.000	390.000.000

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán trong kỳ này và kỳ trước như sau:

THU NHẬP
*Cho kỳ kế toán
kết thúc ngày 31
tháng 12 năm
2025*

- HĐQT và Ủy Ban Kiểm Toán

Ông Trần Thành Vinh

Bà Trần Thị Liên

Ông Vũ Hải Quân

Ông Nguyễn Quang Nghĩa

Bà Võ Thị Tường Vy

TỔNG

- Ban Tổng Giám đốc

Bà Trần Thị Liên

Bà Lương Nguyễn Thụy Vy

TỔNG

TỔNG CỘNG

635.555.560
130.000.000
166.666.670
166.666.667
100.000.000
1.198.888.897

939.738.561
234.511.364
1.174.249.925

2.373.138.822

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B09-DN/HN

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:
Kinh doanh bất động sản *Thương mại, dịch vụ*

	<i>Loại trừ</i>	<i>Hợp nhất</i>
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024		
Doanh thu thuần bộ phận		
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	-	48.996.847.797
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	(21.632.394.839)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	(21.632.394.839)	48.996.847.797
Giá vốn	(22.824.157.795)	(27.996.276.728)
Lợi nhuận gộp bộ phận	(21.632.394.839)	21.000.571.069
Chi phí bán hàng		(2.003.028.959)
Chi phí quản lý doanh nghiệp		(356.317.404.939)
Doanh thu hoạt động tài chính		3.205.208.047
Chi phí tài chính		(953.105.100)
Phần lãi trong công ty liên kết		8.158.320
Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh	(335.059.601.562)	
Thu nhập khác		34.442.870.149
Chi phí khác		(2.745.477.135)
Thu nhập thuế TNDN hiện hành		(788.546.317)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(552.618.062)
Lỗ thuần sau thuế TNDN		(304.703.372.927)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
B09-DN/HN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (Tiếp theo)

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

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

	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Thương mại, dịch vụ</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Hợp nhất</i>
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Doanh thu thuần bộ phận				
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	30.027.993.997	100.127.435.908	-	130.155.429.905
Giảm trừ doanh thu		(1.855.491.833)		(1.855.491.833)
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	0	17.453.273.668	(17.453.273.668)	-
Tổng doanh thu thuần theo bộ phận	30.027.993.997	115.725.217.743	(17.453.273.668)	128.299.938.072
Giá vốn	(6.401.703.995)	(90.915.433.830)		(97.317.137.825)
Lợi nhuận gộp bộ phận	23.626.290.002	24.809.783.913	(17.453.273.668)	30.982.800.247
Chi phí bán hàng				(5.607.522.032)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(27.829.934.292)
Doanh thu hoạt động tài chính				7.417.324.427
Chi phí tài chính				(4.301.073.302)
Phần lãi trong công ty liên kết				(178.410.803)
Lãi thuần từ hoạt động kinh doanh				483.184.245
Thu nhập khác				122.829.892.134
Chi phí khác				(12.364.212.290)
Thu nhập thuế TNDN hiện hành				(134.506.092)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(384.013.453)
Lãi thuần sau thuế TNDN				110.430.344.544

31. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2025</i>	<i>năm 2024</i>
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.

32. TÀI SẢN TIỀM TÀNG

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

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

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

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

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

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

32. TÀI SẢN TIỀM TÀNG (TIẾP THEO)

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

Theo đó, Công ty có các tài sản tiềm tàng là các khoản bồi thường của các bị cáo có liên quan đến vụ án là 347,9 tỷ VND. Tới thời điểm 30 tháng 9 năm 2025, Công ty đã nhận được số tiền 57,4 tỷ đồng liên quan đến các khoản bồi thường này.

33. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

33.1. Các quyết định của cơ quan Thuế

- Trong kỳ, Công ty nhận các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản tại các ngân hàng nơi công ty mở tài khoản do nợ thuế, thông báo gần nhất là thông báo số 7763/TB-CCTKV2-KĐT ngày 02 tháng 04 năm 2025, số tiền chậm nộp thuế là 88.995.258.321 đồng.

- Ngày 26 tháng 05 năm 2025 Công ty nhận được quyết định số 8270/QĐ-CCTKV2-KĐT ngày 22 tháng 04 năm 2025 Về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn, thông báo số tiền bị cưỡng chế thuế là 88.935.694.685 VND.

- Trong kỳ, Công ty nhận các thông báo của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về các khoản chậm nộp, thông báo gần nhất là thông báo số 87186/TB-HCM-KĐT ngày 09 tháng 10 năm 2025, số tiền chậm nộp thuế là 88.125.820.875 VND.

33.2 Các quyết định của tòa án và cơ quan thi hành án

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

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

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

- Ngày 15 tháng 11 năm 2024, công ty nhận được thông báo số 5378/TB-CCTHADS và Quyết định số 22/QĐ-CCTHADS của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 1 về việc cưỡng chế thu tiền thi hành án số tiền 1.992.922.041 đồng chấp hành bản án thương mại sơ thẩm số 151/2024/KDTM-ST ngày 09 tháng 07 năm 2024.

33. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

- Ngày 18 tháng 11 năm 2024, Công ty nhận được thông báo số 25246/CTHADS-NV2 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc chuyển số tiền 1.992.922.041 đồng cho Chi Cục Thi hành án Dân sự Quận 1 theo quyết định số 22/QĐ-CCTHADS ngày 15 tháng 11 năm 2024 trước đó; Cục thi hành án đang tạm giữ số tiền 2.677.300.000 đồng của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức do Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh và Ông Lê Đình Túc thi hành án theo Bản án số 304/2024/HS-PT ngày 3 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sau khi trừ khoản án phí 684.377.959đ của vụ án “linh kiện điện tử” theo Bản án số 304/2024/HS-PT, Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh đã chuyển số tiền 1.992.922.041 đồng cho Chi Cục Thi hành án Dân sự Quận 1.

- Ngày 10 tháng 03 năm 2025, Công ty nhận được quyết định số 89/QĐ-CCTHADS ngày 03 tháng 03 năm 2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự Quận 1 “về việc thu tiền của người phải thi hành án đang do người thứ ba giữ” thu số tiền là 1.763.137.855 VND do Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh giữ để thi hành án, kèm theo bảng tính lãi suất chậm thi hành án số tiền là 183.388.681 VND.

- Ngày 10 tháng 04 năm 2025 Công ty nhận được quyết định số 1832/2025/QĐXXST-HC ngày 02/04/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung đưa ra xét xử sơ thẩm vụ án hành chính về “ Khiếu kiện quyết định hành chính” giữa bên khởi kiện Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức và người bị kiện Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 24 tháng 04 năm 2025 xét xử vụ án hành chính về “Khiếu kiện quyết định hành chính” giữa Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (Thuduc House, mã chứng khoán TDH) và Chi cục thuế khu vực II (hiện nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh), liên quan đến vụ việc Công ty bị ban hành các quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn, dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất, nhập khẩu, cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty tại các ngân hàng. Hội đồng xét xử đã tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện quyết định hành chính của Thủ Đức House, đồng thời Hội đồng xét xử đã tuyên hủy các quyết định hành chính của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh) liên quan đến số tiền hoàn thuế GTGT hơn 365 tỷ đồng và số tiền lãi chậm nộp (tính đến ngày 25/12/2020).

- Ngày 22 tháng 05 năm 2025, Công ty nhận được giấy xác nhận kết quả thi hành án số 2225/GXN-THADS ngày 19 tháng 05 năm 2025 của Chi Cục thi hành án dân sự Quận 1 về việc xác nhận Công ty CP phát triển Nhà Thủ Đức đã hoàn thành nghĩa vụ thi hành án theo Bản án, Quyết định số 151/2024/KDTM-ST ngày 09 tháng 07 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 1 về vụ việc công ty có tranh chấp hợp đồng thi công với Công ty CP Kỹ nghệ Toàn Cầu.

- Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 23/09/2025 xét xử vụ án hành chính về “Khiếu kiện quyết định hành chính” giữa Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (Thuduc House, mã chứng khoán TDH) và Chi cục thuế khu vực II (hiện nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh), liên quan đến vụ việc Công ty bị ban

33. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

hành các quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn, dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất, nhập khẩu, cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty tại các ngân hàng. Hội đồng xét xử đã tuyên bác bỏ toàn bộ kháng cáo của Chi cục Thuế Khu vực II và Chi cục trưởng Chi cục Thuế Khu vực II, đồng thời giữ nguyên bản án sơ thẩm số 133/2025/HCST ngày 24/4/2025.

- Ngày 29/10/2025, Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Thủ Đức ("*ThuDuc House*"/ "*Công Ty*") nhận được Bản án (Phúc thẩm) số 332/2025/HC-PT đề ngày 23/9/2025 V/v "khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực thuế" của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ("*Bản Án Phúc Thẩm*") đối với vụ án hành chính "khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực thuế" thụ lý sơ thẩm số 220/2024/TLST-HC ngày 14/6/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và thụ lý phúc thẩm số 22/2025/TLPT-DS ngày 23/7/2025 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ("*Vụ Án*").

- Nội dung chính của Vụ Án/ Bản Án Phúc Thẩm đã được Công Ty công bố thông tin tại Văn bản số 1185/2025/TDH-PC ngày 29/10/2025, cụ thể: Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: (i) Không chấp nhận kháng cáo của người bị kiện: Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh) và Cục trưởng Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Trưởng Thuế Thành phố Hồ Chí Minh); (ii) Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 133/2025/HCST ngày 24/4/2025 về việc "khiếu kiện quyết định hành chính" của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bản Án Phúc Thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày Tòa tuyên án (Tức ngày 23/9/2025).

- Như vậy, cả bản án sơ thẩm lẫn phúc thẩm đều khẳng định quyền và lợi ích hợp pháp của ThuDuc House là không liên quan và không phải chịu trách nhiệm đối với khoản lãi chậm nộp có liên quan.

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



Lê Ngọc Minh

Người lập biểu/ Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 01 năm 2026



Trần Thị Liên

Tổng Giám đốc