

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



Shape the future
with confidence

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 43

THỦ ĐỨC
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

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") 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 (nay là Sở Tài chính, hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 3 năm 2025) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất là lần thứ 31 vào 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 của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở, môi giới bất động sản và mua bán hàng hóa.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Trần Thị Liên	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2025
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 27 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Trần Thị Liên
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026



Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 11540931/68643655-R

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty"), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 2.3 của báo cáo tài chính riêng kèm theo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 947.537.749.721 VND và các khoản nợ phải trả ngắn hạn cũng đã vượt quá các tài sản ngắn hạn số tiền là 116.568.642.789 VND. Ngoài ra, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh và Chi cục Hải quan Quản lý Hàng Đầu tư vẫn chưa ban hành các quyết định chấm dứt việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn và dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất, nhập khẩu đối với Công ty (*Thuyết minh số 15 và 30*). Tại ngày của báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang làm việc với các cơ quan này để được gỡ bỏ biện pháp cưỡng chế. 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 Công ty.

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Maria Cristina M. Calimbas
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1073-2026-004-1

Đặng Nguyễn Hương
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 5041-2024-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		322.319.601.380	333.947.344.419
110	I. Tiền	4	4.311.217.833	1.416.438.475
111	1. Tiền		4.311.217.833	1.416.438.475
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.628.151.000	2.358.192.900
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	28.695.743.239	28.695.743.239
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.2	(27.007.592.239)	(26.337.660.330)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		80.505.300.097	91.077.032.820
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	197.185.437.722	227.059.509.682
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	16.683.232.000	16.659.008.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.4	26.800.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6.3	33.604.243.718	41.487.080.916
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 6.3	(193.767.613.343)	(194.128.565.778)
140	IV. Hàng tồn kho	7	226.168.532.270	229.300.069.525
141	1. Hàng tồn kho		392.169.298.753	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		9.706.400.180	9.795.610.699
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		53.650.593	46.170.515
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	12	9.652.749.587	9.749.440.184

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		364.201.158.110	369.636.666.814
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		133.180.230.879	133.956.826.362
216	1. Phải thu dài hạn khác	6.3	360.558.195.183	361.334.790.666
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6.3	(227.377.964.304)	(227.377.964.304)
220	II. Tài sản cố định		148.480.887	116.231.143
221	1. Tài sản cố định hữu hình		129.720.800	99.091.151
222	Nguyên giá		2.325.773.568	3.068.027.272
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.196.052.669)	(2.979.936.121)
227	2. Tài sản cố định vô hình		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	8	110.773.336.152	116.659.971.468
231	1. Nguyên giá		157.091.724.200	157.091.724.200
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(46.318.388.048)	(40.431.752.732)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	9	118.041.832.888	115.977.819.093
251	1. Đầu tư vào công ty con		102.820.158.681	102.820.158.681
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		2.250.000.000	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		41.979.856.600	41.979.856.600
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(29.008.182.393)	(28.822.196.188)
260	V. Tài sản dài hạn khác		2.057.277.304	2.925.818.748
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		63.303.526	931.844.970
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.3	1.993.973.778	1.993.973.778
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		686.520.759.490	703.584.011.233

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		507.530.839.211	631.730.715.254
310	I. Nợ ngắn hạn		438.888.244.169	565.762.803.722
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	10	138.385.429.607	144.989.974.927
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	11	218.352.626.370	220.359.836.147
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	2.021.993.990	3.513.533.472
314	4. Phải trả người lao động		511.864.417	763.430.650
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	13	13.140.135.877	13.159.414.631
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	14	2.806.412.400	2.640.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	15	40.634.136.805	157.220.649.192
320	8. Vay ngắn hạn	16	9.200.000.000	9.200.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	13.835.644.703	13.915.964.703
330	II. Nợ dài hạn		68.642.595.042	65.967.911.532
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	14	34.272.933.510	31.560.000.000
337	2. Phải trả dài hạn khác	15	34.277.161.532	34.277.161.532
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		92.500.000	130.750.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		178.989.920.279	71.853.295.979
410	I. Vốn chủ sở hữu	18.1	178.989.920.279	71.853.295.979
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
421	2. Lỗ lũy kế		(947.537.749.721)	(1.054.674.374.021)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(1.054.674.374.021)	(753.822.727.384)
421b	- Lợi nhuận (lỗ) sau thuế năm nay		107.136.624.300	(300.851.646.637)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		686.520.759.490	703.584.011.233

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026



Lê Ngọc Minh
Người lập kiểm Kế toán trưởng



Trần Thị Liên
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về cung cấp dịch vụ	19.1	42.869.087.956	39.368.584.966
10	2. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	19.1	42.869.087.956	39.368.584.966
11	3. Giá vốn dịch vụ cung cấp	20	(28.471.916.217)	(27.449.388.107)
20	4. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		14.397.171.739	11.919.196.859
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	3.474.295.017	4.385.792.396
22	6. Chi phí tài chính	21	(916.028.105)	(3.716.195.412)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(21.273.638.478)	(345.279.963.553)
30	8. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(4.318.199.827)	(332.691.169.710)
31	9. Thu nhập khác	24	122.809.628.459	34.395.326.641
32	10. Chi phí khác	24	(11.354.804.332)	(2.555.803.568)
40	11. Lợi nhuận khác	24	111.454.824.127	31.839.523.073
50	12. Lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		107.136.624.300	(300.851.646.637)
52	13. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	14. Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế TNDN		107.136.624.300	(300.851.646.637)

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026



Lê Ngọc Minh
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Trần Thị Liên
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		107.136.624.300	(300.851.646.637)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		5.917.386.413	5.189.411.970
03	Các khoản dự phòng		555.075.670	326.936.593.963
05	Lãi từ các hoạt động đầu tư		(3.565.204.108)	(4.385.792.396)
08	Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		110.043.882.275	26.888.566.900
09	Giảm các khoản phải thu		36.557.034.081	356.600.957.029
10	Giảm hàng tồn kho		3.131.537.255	1.098.753.454
11	Giảm các khoản phải trả	(124.119.556.043)	(342.534.744.005)	
12	Giảm chi phí trả trước		861.061.366	250.217.799
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	684.100.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(80.320.000)	(212.410.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		26.393.638.934	42.775.441.177
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(63.000.841)	(91.818.182)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản dài hạn		90.909.091	-
23	Tiền chi cho vay	(26.800.000.000)	-	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(2.250.000.000)	(47.500.000.000)
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		5.523.232.174	697.025.601
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(23.498.859.576)	(46.894.792.581)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
36	Trái tức đã trả cho trái chủ		-	(357.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		-	(357.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		2.894.779.358	(4.119.708.404)
60	Tiền đầu năm		1.416.438.475	5.536.146.879
70	Tiền cuối năm	4	4.311.217.833	1.416.438.475

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026



Lê Ngọc Minh
Người lập kiêm Kế toán trưởng




Trần Thị Liên
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") 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 (nay là Sở Tài chính, hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 3 năm 2025) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất là lần thứ 31 vào 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 của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở, môi giới bất động sản và mua bán hàng hóa.

Chu kỳ kinh doanh thông thường của hoạt động kinh doanh và xây dựng bất động sản của Công ty là trên 12 tháng và các hoạt động khác là 12 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 22 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 24).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có ba công ty con trực tiếp và một công ty con gián tiếp, trong đó:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết (%)	
			Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty con trực tiếp				
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức ("TDHT")	Thành phố Hồ Chí Minh	Cho thuê	99,6	99,6
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An ("LPA")	Thành phố Hồ Chí Minh	Tạm thời ngưng hoạt động	100	100
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ ThuDuc House ("TDHS")	Thành phố Hồ Chí Minh	Cho thuê	100	100
Công ty con gián tiếp				
Công ty Cổ phần Phân phối ThuDuc House ("TDHD")	Thành phố Hồ Chí Minh	Phân phối	92,31	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 9.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 27 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Giá định hoạt động liên tục

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 947.537.749.721 VND và các khoản nợ phải trả ngắn hạn cũng đã vượt quá các tài sản ngắn hạn số tiền là 116.568.642.789 VND.

Ngoài ra, theo Bản án số 332/2025/HC-PT của Tòa án Nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày 23 tháng 9 năm 2025, Tòa Phúc thẩm đã chấp nhận yêu cầu của Công ty về việc Công ty yêu cầu hủy một số quyết định của Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (Chi cục trưởng Chi cục thuế Khu vực II – nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh) và Chi Cục trưởng Chi cục Hải quan Quản lý Hàng đầu tư (nay là Đội trưởng Hải quan Khu Công nghệ cao) liên quan đến các biện pháp cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn và dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất, nhập khẩu. Tuy nhiên, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh và Chi cục Hải quan Quản lý Hàng Đầu tư vẫn chưa ban hành các quyết định chấm dứt việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính nêu trên (*Thuyết minh số 15 và 30*), Công ty hiện vẫn đang làm việc với các cơ quan này để được gỡ bỏ biện pháp cưỡng chế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 *Giả định hoạt động liên tục* (tiếp theo)

Những sự kiện trên cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty

Ban Tổng giám đốc Công ty đã thực hiện các biện pháp điều chỉnh chiến lược kinh doanh, quản lý và sử dụng hiệu quả tài sản hoặc thanh lý tài sản khi cần thiết, thương thảo với các chủ nợ, tăng cường thu hồi các khoản phải thu để kiểm soát chi phí, ổn định tình hình tài chính để đảm bảo tính hoạt động liên tục.

Cụ thể, Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng đã lập dự báo dòng tiền dựa trên một số giả định chính như sau:

- i) Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh sẽ sớm ngưng thực hiện các biện pháp cưỡng chế cũng như các quyết định hành chính đối với Công ty theo Quyết định số 332/2025/HC-PT của Tòa án. Chi tiết diễn tiến của vụ kiện được trình bày tại *Thuyết minh số 15*; và
- ii) Khôi phục một số hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty.

Dựa trên cơ sở trên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty sẽ duy trì đủ nguồn vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty và 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 riêng này. Theo đó, báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được lập trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

2.4 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.5 *Kỳ kế toán năm*

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

2.6 *Đơn vị tiền tệ kế toán*

Đơn vị tiền tệ kế toán được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

2.7 *Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực*

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và sẽ áp dụng Thông tư 99 từ năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền*

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

3.2 *Các khoản phải thu*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Các khoản phải thu (tiếp theo)

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả kinh doanh riêng. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 mua sắm nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 6 năm

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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.

Trung trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

3.11 Chi phí trả trước

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Các khoản phân phối từ trước thời điểm có ảnh hưởng đáng kể 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 gốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc 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 kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

3.15 Các khoản dự phòng

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

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

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

3.16 Vốn đã góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh

Doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận hợp tác kinh doanh, và được ghi nhận khi có quyết định chia sẻ doanh thu.

Tiền lãi

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

Cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Các bên liên quan

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

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.103.244.832	1.206.761.083
Tiền gửi ngân hàng	1.207.973.001	209.677.392
TỔNG CỘNG	4.311.217.833	1.416.438.475

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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
TỔNG CỘNG		28.695.743.239		28.695.743.239
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(27.067.592.239)		(26.337.550.339)
GIÁ TRỊ THUẬN		1.628.151.000		2.358.192.900

5.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

Chi tiết (tăng), giảm dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu kỳ	(26.337.550.339)	(27.277.304.639)
Dự phòng trích lập trong kỳ	(730.041.900)	(1.174.537.800)
Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	-	2.114.292.100
Số cuối kỳ	(27.067.592.239)	(26.337.550.339)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

5.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh là các cổ phiếu niêm yết tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị thị trường VND	Dự phòng giảm giá VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	2.160.000	21.850.551.499	-	(21.850.551.499)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	105.042	6.845.191.740	1.628.151.000	(5.217.040.740)
TỔNG CỘNG		28.695.743.239	1.628.151.000	(27.067.592.239)

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Ngô Trung Hiếu (*)	66.379.408.333	66.379.408.333
Ông Phạm Thái Ninh (*)	54.310.425.000	54.310.425.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	19.070.119.116	19.070.119.116
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh chợ Nông sản Thủ Đức	16.650.000.000	16.650.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Lợi	9.289.670.131	9.289.670.131
Các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	8.988.298.659	8.500.000.000
Các khách hàng khác	22.497.516.483	52.859.887.102
TỔNG CỘNG	197.185.437.722	227.059.509.682
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(167.203.308.856)	(167.203.308.856)
GIÁ TRỊ THUẬN	29.982.128.866	59.856.200.826

(*) Vào ngày 20 tháng 11 năm 2022, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty TNHH Bách Phú Thịnh ("Bách Phú Thịnh") số 03/2022/HĐCNCP và số 02/2022/HĐCNCP với các cá nhân. Vào ngày 29 tháng 12 năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Bách Phú Thịnh cho ông Ngô Trung Hiếu và ông Phạm Thái Ninh với tiến độ thanh toán cuối đến ngày 30 tháng 6 năm 2023. Vào ngày 5 tháng 6 năm 2023, Công ty đã ký các phụ lục Số 01 của các Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Bách Phú Thịnh như trên để gia hạn tiến độ thanh toán chậm nhất đến ngày 31 tháng 8 năm 2023. Vào ngày 9 tháng 1 năm 2024, Công ty đã ký Biên bản làm việc về chuyển nhượng cổ phần Bách Phú Thịnh như trên với ông Phạm Thái Ninh và ông Ngô Trung Hiếu để gia hạn tiến độ thanh toán chậm nhất đến ngày 31 tháng 1 năm 2025. Công ty đã trích lập dự phòng 100% các khoản phải thu ông Ngô Trung Hiếu và ông Phạm Thái Ninh. Tổng số tiền trích lập dự phòng lũy kế tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 120.689.833.333 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo)

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

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

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Công ty Luật TNHH Bùi Gia và Cộng sự	16.000.000.000	16.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	<u>683.232.000</u>	<u>659.008.000</u>
TỔNG CỘNG	16.683.232.000	16.659.008.000
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	<u>(16.000.000.000)</u>	<u>(16.000.000.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>683.232.000</u>	<u>659.008.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.3 Các khoản phải thu khác

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu về cho mượn vốn	15.124.447.558	15.124.447.558
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	7.894.682.082	9.984.423.430
Tiền thuê đất phải thu	3.368.662.782	2.213.137.011
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	1.886.689.964	1.845.885.773
Tạm ứng cho nhân viên	1.106.685.139	5.397.998.135
Lãi cho vay	990.472.421	990.472.421
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	-	352.776.417
Khác	3.232.703.772	5.577.939.238
	<u>33.604.243.718</u>	<u>41.487.080.916</u>
Dài hạn		
Phải thu về các hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	360.008.195.183	360.801.215.666
Kỳ quỹ	550.000.000	533.575.000
	<u>360.558.195.183</u>	<u>361.334.790.666</u>
TỔNG CỘNG	394.162.438.901	402.821.871.582
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	<i>386.267.756.819</i>	<i>392.837.448.152</i>
<i>Phải thu ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	<i>7.894.682.082</i>	<i>9.984.423.430</i>
Dự phòng phải thu khác khó đòi	(237.942.268.791)	(238.303.221.226)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Ngắn hạn</i>	<i>(10.564.304.487)</i>	<i>(10.925.256.922)</i>
<i>Dài hạn</i>	<i>(227.377.964.304)</i>	<i>(227.377.964.304)</i>
GIÁ TRỊ THUẬN	156.220.170.110	164.518.650.356

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(238.303.221.226)	(16.472.656.009)
Dự phòng trích lập trong năm	(505.616.192)	(221.830.565.217)
Hoàn nhập dự phòng trích lập trong năm	866.568.627	-
Số cuối năm	<u>(237.942.268.791)</u>	<u>(238.303.221.226)</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.3 Các khoản phải thu khác (tiếp theo)

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

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/ sản phẩm	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn			7.894.682.082	9.984.423.430
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Cho vay và hoàn vốn từ đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương Dương, Phường Long Spring Town và TTTM diện tích 1.778 m ² tại phường Phước Long, TP. HCM	Theo thỏa thuận	6.460.741.705	6.460.741.705
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ ThuDuc House	Hợp tác kinh doanh khai thác thuê mặt bằng	Theo thỏa thuận	1.433.940.377	3.523.681.725
Dài hạn			360.008.195.183	360.801.215.666
Công ty Cổ phần Hưng Vương Căn Đước (*)	Hợp tác đầu tư Dự án Khu căn hộ Hưng Vương Căn Đước tại xã Rạch Kiến, tỉnh Tây Ninh	Theo thỏa thuận	127.273.000.000	127.273.000.000
CTCP 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 xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh	65%	126.143.024.175	126.143.024.175
Công ty Cổ phần Hưng Vương Bến Lức (*)	Hợp tác đầu tư Dự án 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 số 219 - 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Gia Định, TP. HCM	45%	10.885.574.608	11.678.595.091
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Khu nhà ở Bình An, Phường An Khánh, TP. HCM	12.5%	4.706.596.400	4.706.596.400
TỔNG CỘNG			367.902.877.265	370.785.639.096

(*) Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ khoản phải thu khác từ các Hợp đồng hợp tác đầu tư với ty Cổ phần Hưng Vương Căn Đước và Công ty Cổ phần Hưng Vương Bến Lức. Tổng số tiền trích lập dự phòng cho 2 dự án là 218.273.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 26)	26.800.000.000	-

Đây là các khoản cho vay tín chấp ngắn hạn, đáo hạn vào ngày 21 tháng 4 năm 2026 và ngày 21 tháng 12 năm 2026, hưởng lãi suất là 6%/năm.

7. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	392.154.298.753	395.300.836.008
Khác	15.000.000	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
TỔNG CỘNG	226.168.532.270	229.300.069.525

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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, phường Phú Mỹ, TP. HCM (*)	149.927.458.141	149.927.458.141
Trung Tâm Thương mại Phước Long 1.778 m ² , phường Phước Long, TP. HCM	43.011.134.753	43.011.134.753
Khu nhà ở 6.5 ha phường An Khánh, TP. HCM	17.487.368.267	17.487.368.267
Chung cư TDH Trường Thọ - phường Thủ Đức	5.136.317.132	4.506.684.932
Khác	8.499.226.736	8.403.772.191
	389.831.829.922	389.106.743.177
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây lắp	2.322.468.831	6.194.092.831
TỔNG CỘNG	392.154.298.753	395.300.836.008

(*) Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án này đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) cho khoản vay của Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm và số cuối năm	116.722.355.986	40.369.368.214	157.091.724.200
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(32.096.608.708)	(8.335.144.024)	(40.431.752.732)
Khấu hao trong năm	(4.289.062.056)	(1.597.573.260)	(5.886.635.316)
Số cuối năm	(36.385.670.764)	(9.932.717.284)	(46.318.388.048)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	84.625.747.278	32.034.224.190	116.659.971.468
Số cuối năm	80.336.685.222	30.436.650.930	110.773.336.152

Một số bất động sản đầu tư đã được định giá, một số bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định giá trị hợp lý một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư:

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	18.113.538.021	16.105.940.598
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	5.413.423.536	5.671.325.464

9. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 9.1)	102.820.158.681	102.820.158.681
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh số 9.2)	2.250.000.000	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 9.3)	41.979.856.600	41.979.856.600
TỔNG CỘNG	147.050.015.281	144.800.015.281
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 9.4)	(29.008.182.393)	(28.822.196.188)
GIÁ TRỊ THUẬN	118.041.832.888	115.977.819.093

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

9.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ ThuDuo Heuac	07.500.000.000	100	07.500.000.000	100
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	24.889.158.681	99,6	24.889.158.681	99,6
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An ("Lộc Phúc An")	10.431.000.000	100	10.431.000.000	100
TỔNG CỘNG	102.820.158.681		102.820.158.681	
Dự phòng cho các khoản đầu tư vào công ty con	(10.954.020.532)		(10.954.020.532)	
GIÁ TRỊ THUẬN	91.866.138.149		91.866.138.149	

9.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %
Công ty cổ phần Thực phẩm Thu Duc House ("TDHF")	2.250.000.000	50	-	50
TỔNG CỘNG	2.250.000.000		-	
Dự phòng cho khoản đầu tư vào công ty liên kết	(185.986.205)		-	
GIÁ TRỊ THUẬN	2.064.013.795		-	

9.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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 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	(17.868.175.656)	(17.868.175.656)
GIÁ TRỊ THUẬN	24.111.680.944	24.111.680.944

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

9.4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

9.4.1 Chi tiết tăng giảm dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(28.822.196.188)	(25.821.605.876)
Dự phòng trích lập trong năm	(3.588.753.662)	(3.000.590.312)
Hoàn nhập dự phòng trích lập trong năm	3.402.767.457	-
Số cuối năm	<u>(29.008.182.393)</u>	<u>(28.822.196.188)</u>

9.4.2 Chi tiết dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Dự phòng giảm giá VND
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	100	(10.137.035.500)
Công ty TNHH Khai Thác Dịch vụ ThuDuc House	100	(816.985.032)
Công ty Cổ phần Thực phẩm Thuduc House	50	(185.986.205)
Công ty Cổ phần Bất động sản Phát triển nhà Thành Phố	0,8	(3.200.000.000)
Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương	21,17	(2.000.000.000)
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	9,50	<u>(12.668.175.656)</u>
TỔNG CỘNG		<u>(29.008.182.393)</u>

10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	-	2.882.403.360
Các nhà cung cấp khác	525.853.357	4.247.995.317
TỔNG CỘNG	<u>138.385.429.607</u>	<u>144.989.974.927</u>

11. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án	199.397.377.796	199.397.377.796
Nhận tạm ứng xây lắp các công trình	10.453.862.061	13.665.244.922
Trả trước từ các khách hàng căn hộ và nhà	3.845.714.645	3.627.690.678
Các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	162.909.104	3.345.913.658
Khác	4.492.762.764	323.609.093
TỔNG CỘNG	<u>218.352.626.370</u>	<u>220.359.836.147</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

				VND
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	9.749.440.184	2.409.081.237	(2.505.771.834)	9.652.749.587
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.993.973.778	-	-	1.993.973.778
Thuế thu nhập cá nhân	194.549.916	921.240.057	(1.087.769.761)	28.020.212
Thuế giá trị gia tăng	-	2.500.966.513	(2.500.966.513)	-
Thuế khác	1.325.009.778	223.383.228	(1.548.393.006)	-
TỔNG CỘNG	3.513.533.472	3.645.589.798	(5.137.129.280)	2.021.993.990

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

			VND
	Số cuối năm	Số đầu năm	
Chi phí hạ tầng kĩ thuật khu Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731	
Khác	551.548.146	570.826.900	
TỔNG CỘNG	13.140.135.877	13.159.414.631	

14. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

			VND
	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại – Thuyết minh số 31)	
Ngắn hạn			
Tiền cho thuê nhận trước	2.806.412.400	2.640.000.000	
Dài hạn			
Tiền cho thuê nhận trước	34.272.933.510	31.560.000.000	
TỔNG CỘNG	37.079.345.910	34.200.000.000	

Công ty ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 957/HĐ-HTKD với Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House ("TDHS") vào ngày 29 tháng 8 năm 2022 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 cản trừ vào khoản đã nhận tạm ứng này. Trong kỳ, Ban Tổng Giám đốc đã điều chỉnh hồi tố khoản nhận tạm ứng từ TDHS từ người mua trả tiền trước ngắn hạn sang doanh thu chưa thực hiện để phù hợp hơn với Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 10-PLHĐ/2024 ký ngày 5 tháng 1 năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	40.634.136.805	157.220.649.192
Mượn vốn	10.980.000.000	19.480.000.000
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	8.000.000.000	8.000.000.000
Ông Lê Chí Hiếu	8.000.000.000	8.000.000.000
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.682.875.877	2.682.875.877
Phải trả lãi vay	1.969.594.518	1.969.594.518
Đặt cọc	920.000.000	12.834.000.000
Phải nộp theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (*)	-	91.018.476.321
Phải trả cho các trái chủ	-	6.393.100.000
Khác	8.081.666.410	6.842.602.476
Dài hạn	34.277.161.532	34.277.161.532
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà ở 6.5 ha Bình An, Phường Đông Hòa, TP. HCM	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 kỳ quỹ, kỳ cược dài hạn	3.050.738.000	3.050.738.000
Nhận đặt cọc dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án chung cư TDH Bình Chiểu	2.655.000.000	2.655.000.000
Khác	1.012.637.407	1.012.637.407
TỔNG CỘNG	74.911.298.337	191.497.810.724
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>65.671.543.867</i>	<i>174.245.510.511</i>
<i>Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	<i>6.189.754.470</i>	<i>14.202.300.213</i>
<i>Phải trả dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	<i>3.050.000.000</i>	<i>3.050.000.000</i>

(*) Công ty ghi nhận theo các Quyết định hành chính của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2025) số tiền lãi chậm nộp thuế tính từ ngày chậm nộp thuế GTGT đến ngày mà Công ty nộp các khoản thuế vào tài khoản tạm giữ của Bộ Công An – Cơ quan Cảnh sát điều tra theo quy định của pháp luật để phục vụ việc thu thập và xác minh các hồ sơ và tài liệu liên quan đến số thuế giá trị gia tăng ("GTGT") đã được hoàn của Công ty (trừ đi các khoản Công ty đã nộp, đã cản trừ). Thuế GTGT đã được hoàn này là tổng số thuế GTGT đã được hoàn trong các kỳ hoàn thuế từ tháng 2 năm 2018 đến tháng 6 năm 2019 trị giá 365.547.441.471 VND. Công ty đã hoàn tất việc nộp số tiền này từ ngày 1 tháng 4 năm 2021 đến ngày 25 tháng 6 năm 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

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

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

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 (nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2025) 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 5438");
- 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 5439");
- 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 66");

Ngày 24 tháng 4 năm 2025, theo Bản án Hành chính Sơ thẩm số 133/2025/HCST, Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty về việc hủy các Quyết định số 5438, Quyết định số 5439 và Quyết định số 66.
- Hủy Quyết định 621/QĐ-ĐT ngày 2 tháng 5 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Hải quan Quản lý Hàng Đầu tư (nay là Đội trưởng Hải quan Khu Công nghệ Cao, hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 3 năm 2025) về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp đứng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu;
- Hủy Quyết định 8270/QĐ-CCTKV02-KĐT ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Chi cục trưởng Thuế Khu vực II (nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2025) về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn;
- Hủy một số Thông báo tiền thuế nợ từ tháng 12 năm 2020 đến tháng 4 năm 2025 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2025) phần liên quan đến phần tiền chậm nộp.

Sau đó, Thuế Thành phố Hồ Chí Minh đã có đơn kháng cáo đề nghị đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm tại Tòa Phúc thẩm Tòa án Nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025, Tòa Phúc thẩm Tòa án Nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Bản án số 332/2025/HC-PT có hiệu lực cùng ngày, theo đó quyết định một số nội dung chính như sau:

- Không chấp nhận kháng cáo của Thuế Thành phố Hồ Chí Minh;
- Giữ nguyên kết quả của Bản án Hành Chính sơ thẩm số 133 nêu trên.

Theo đó, Công ty đã tiến hành hoàn nhập toàn bộ số tiền lãi chậm nộp nêu trên trong năm 2025 (Thuyết minh số 24).

Vào ngày 4 tháng 11 năm 2025, Công ty đã gửi Công văn số 1215/CV-TDH đến Thuế Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu Thuế Thành phố Hồ Chí Minh đối chiếu số liệu và thi hành Bản án số 332/2025/HC-PT. Vào ngày của báo cáo này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với Thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số đầu năm	Số cuối năm
Vay bên liên quan	<u>9.200.000.000</u>	<u>9.200.000.000</u>

Chi tiết khoản vay ngắn hạn tin chấp từ bên liên quan như sau:

Tên bên cho vay	Số cuối năm VNĐ	Kỳ hạn Tháng	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm
Lộc Phúc An	<u>9.200.000.000</u>	12	Không thời hạn	-

17. QUỸ KHEN THƯỞNG. PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	13.915.964.703	14.128.374.703
Giảm trong năm	<u>(80.320.000)</u>	<u>(212.410.000)</u>
Số cuối năm	<u>13.835.644.703</u>	<u>13.915.964.703</u>

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND		
	Vốn đã góp của chủ sở hữu	Lỗ lũy kế	Tổng cộng
Năm trước			
Số đầu năm	1.126.527.670.000	(753.822.727.384)	372.704.942.616
Lỗ thuần trong năm	-	(300.851.646.637)	(300.851.646.637)
Số cuối năm	<u>1.126.527.670.000</u>	<u>(1.054.674.374.021)</u>	<u>71.853.295.979</u>
Năm nay			
Số đầu năm	1.126.527.670.000	(1.054.674.374.021)	71.853.295.979
Lợi nhuận thuần trong năm	-	107.136.624.300	107.136.624.300
Số cuối năm	<u>1.126.527.670.000</u>	<u>(947.537.749.721)</u>	<u>178.989.920.279</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức và lợi nhuận

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

18.2 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	112.652.767	112.652.767

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

19. DOANH THU

19.1 Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu gộp và doanh thu thuần	<u>42.869.087.956</u>	<u>39.368.584.966</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	24.755.549.935	23.262.644.368
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư</i>	18.113.538.021	16.105.940.598
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với các bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	34.378.593.303	21.823.218.140
<i>Doanh thu với các bên khác</i>	8.490.494.653	17.545.366.826

19.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận hợp tác kinh doanh	3.248.808.356	3.114.002.123
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	225.486.661	1.621.018
Thu nhập cổ tức	-	1.270.169.255
TỔNG CỘNG	<u>3.474.295.017</u>	<u>4.385.792.396</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	21.325.355.427	21.778.062.643
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	7.146.560.790	5.671.325.464
TỔNG CỘNG	<u>28.471.916.217</u>	<u>27.449.388.107</u>

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	<u>916.028.105</u>	<u>3.716.195.412</u>

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.154.100.689	8.948.423.400
Chi phí nhân viên	9.810.925.137	9.054.659.984
Chi phí khấu hao	30.751.097	27.291.366
(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.515.000.000)	323.220.398.551
Chi phí khác	1.792.861.555	4.029.190.252
TỔNG CỘNG	<u>21.273.638.478</u>	<u>345.279.963.553</u>

23. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí mua hàng và dịch vụ mua ngoài	12.958.681.016	31.255.125.119
Chi phí nhân viên	9.810.925.137	9.054.659.984
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.917.386.413	5.189.411.970
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.515.000.000)	323.220.398.551
Chi phí khác	22.573.562.129	4.009.756.036
TỔNG CỘNG	<u>49.745.554.695</u>	<u>372.729.351.660</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	122.809.628.459	34.395.326.641
Hoàn nhập lãi chậm nộp (i)	91.018.476.321	-
Nhận tiền bồi hoàn theo bản án phúc thẩm của tòa án (Thuyết minh số 29)	23.066.831.759	34.338.201.062
Xóa sổ công nợ (ii)	7.657.384.000	-
Khác	1.066.936.379	57.125.679
Chi phí khác	11.354.804.332	2.555.803.568
Ấn phí	938.046.122	-
Tiền phạt chậm nộp thuế	218.470.214	409.788.586
Phạt vi phạm hợp đồng	183.388.681	664.925.994
Chi phí khác	10.014.899.315	1.481.088.988
LỢI NHUẬN KHÁC	111.454.824.127	31.839.523.073

- (i) Đây là số tiền lãi chậm nộp mà Công ty đã hoàn nhập trong năm nay sau khi có Tòa Phúc thẩm Tòa án Nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Bản án số 332/2025/HC-PT ngày 23 tháng 9 năm 2025 (Thuyết minh số 15).
- (ii) Theo Quyết định số 336C/2025/TGD ngày 30 tháng 3 năm 2025 của Tổng Giám đốc Công ty về việc đánh giá khoản nợ phải trả quá hạn. Công ty đã thực hiện xóa sổ các khoản phải trả trái phiếu và trái tức quá hạn phát sinh từ năm 2013 liên quan đến 599 trái chủ và ghi nhận vào thu nhập khác trong kỳ với tổng giá trị 7.657.384.000 VND.

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

25.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	107.136.624.300	(300.851.646.637)
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	21.427.324.860	(60.170.329.327)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	303.000.000	60.379.725.459
Dự phòng đầu tư	183.205.621	-
Lỗ mang sang từ các kỳ trước	(5.884.940.890)	(138.930.725)
Chi phí không được trừ	2.324.294.200	177.265.924
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	(18.352.883.791)	-
Thu nhập cổ tức và lợi nhuận được chia	-	(247.731.331)
Chi phí thuế TNDN ước tính	-	-

25.2 Thuế TNDN hiện hành

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

25.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<u>Bảng cân đối kế toán riêng</u>		<u>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</u>	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng	1.993.973.778	1.993.973.778	-	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.4 Lỗ thuế chuyển sang năm sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 29.532.400.311 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 58.957.104.765 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Cơ chế chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2025	Không được chuyển lỗ	VND
					Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2025
2022	2027	43.912.705.330	(30.119.358.079)	-	13.793.347.251
2023	2028	15.739.053.060	-	-	15.739.053.060
TỔNG CỘNG		59.651.758.390	(30.119.358.079)	-	29.532.400.311

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

25.5 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế với tổng giá trị là 5.884.940.890 VND (2024: 138.930.725 VND) và đối với các chênh lệch tạm thời với tổng giá trị 486.205.621 VND (2024: 60.379.725.459 VND) chưa được ghi nhận do không thể xác định được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai tại thời điểm lập báo cáo tài chính này



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Công ty con
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thu Duc House	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Lộc Phúc An	Công ty con
Công ty Cổ phần Phân phối Thuduc House	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Thực phẩm Thuduc House	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Dệt may Việt Nam	Bên liên quan của doanh nghiệp mà Công ty đầu tư
Ông Trần Thành Vinh	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Quang Nghĩa	Chủ tịch HĐQT (đã miễn nhiệm)
Bà Võ Thị Tường Vy	Thành viên độc lập HĐQT (đã miễn nhiệm năm 2025)
Bà Trần Thị Liên	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hải Long	Tổng Giám đốc (đã miễn nhiệm năm 2024)
Ông Đàm Mạnh Cường	Tổng Giám đốc (đã miễn nhiệm năm 2024)
Bà Vân Thị Huệ	Phó Tổng Giám đốc (đã miễn nhiệm năm 2024)
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	Pho I ông Giám đốc
Ông Vũ Hải Quân	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Hoàng Anh Phúc	Thành viên HĐQT (đã miễn nhiệm năm 2025)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Doanh thu từ hợp tác kinh doanh	23.926.622.852	8.345.631.518
	Thanh toán phí xây lắp	8.716.776.905	-
	Hoàn trả mượn vốn	8.500.000.000	35.500.000.000
	Thì công xây dựng	6.584.697.727	6.441.822.999
	Doanh thu cho thuê	3.867.272.724	6.101.127.264
	Cần trừ công nợ	1.692.886.803	-
	Phí dịch vụ	1.277.100.000	-
	Thu tiền cho thuê	780.000.000	-
	Phí tư vấn	-	1.194.636.360
	Doanh thu tư vấn	-	243.272.727
	Mượn vốn	-	36.600.000.000
	Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh	-	1.238.656.655
	Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Thu tiền cho thuê	690.000.000
Hoàn trả mượn vốn		650.000.000	2.200.000.000
Mượn vốn		650.000.000	400.000.000
Doanh thu cho thuê		554.545.449	691.363.632
Cần trừ công nợ		500.000.000	-
Hoàn trả tiền cọc		14.000.000	-
Thu hộ		12.032.684	10.307.354
Chi hộ		10.578.427	10.416.281
Công ty Cổ phần Thực phẩm Thủ Đức House	Góp vốn	2.250.000.000	-
Công ty Cổ phần phân phối Thủ Đức House	Khoản cho vay	26.800.000.000	-
	Lãi cho vay	220.835.617	-

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT"). Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong năm như sau:

<i>Tên</i>	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Bà Trần Thị Liên	1.069.738.561	207.925.446
Ông Trần Thành Vinh	635.555.560	-
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	234.511.364	-
Ông Vũ Hải Quân	166.666.670	-
Ông Nguyễn Quang Nghĩa	166.666.667	561.777.777
Bà Võ Thị Tường Vy	100.000.000	641.722.224
Ông Nguyễn Hải Long	-	1.946.860.524
Ông Đàm Mạnh Cường	-	251.040.909
Bà Văn Thị Huệ	-	224.322.727
TỔNG CỘNG	2.373.138.822	3.833.649.607

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>VND</i>			
Phải thu ngắn hạn khách hàng			
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Dệt may Việt Nam	Chuyển nhượng vốn	8.500.000.000	8.500.000.000
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Cho thuê	488.298.659	-
		8.988.298.659	8.500.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Công ty Cổ phần phân phối Thuduc House	Cho vay	26.800.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Cho vay và hoàn vốn từ đầu tư dự án	6.460.741.705	6.460.741.705
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Hợp tác kinh doanh	1.433.940.377	3.523.681.725
		7.894.682.082	9.984.423.430
Người mua trả tiền trước			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Ứng trước tiền thuê	-	3.318.459.105
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Ứng trước tiền thuê	162.909.104	27.454.553
		162.909.104	3.345.913.658
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Xây dựng	-	1.605.303.360
	Phí dịch vụ	-	1.277.100.000
		-	2.882.403.360
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Tiền cho thuê nhận trước	2.640.000.000	2.640.000.000
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Mượn tiền	-	8.500.000.000
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Tạm mượn vốn	3.800.000.000	3.800.000.000
	Nhận đặt cọc	-	14.000.000
	Cần trừ công nợ	500.000.000	-
	Thu hộ	2.954.470	1.500.213
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An	Lãi vay	1.886.800.000	1.886.800.000
		6.189.754.470	14.202.300.213
TỔNG CỘNG			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An	Vay	9.200.000.000	9.200.000.000
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Tiền cho thuê nhận trước	28.920.000.000	31.560.000.000
Phải trả dài hạn khác			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Nhận đặt cọc	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Nhận đặt cọc	50.000.000	50.000.000
TỔNG CỘNG		3.050.000.000	3.050.000.000

27. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty là bên đi thuê

Công ty hiện đang thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động với các khoản tiền thuê phải trả tối thiểu như sau:

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	5.063.713.586	4.753.713.586
Từ 1 đến 5 năm	18.916.351.844	11.614.854.344
Trên 5 năm	70.220.800.370	73.103.127.556
TỔNG CỘNG	94.200.865.800	89.471.695.486

Công ty là bên cho thuê

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động với các khoản tiền thuê tối thiểu phải thu như sau:

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	18.453.702.194	10.636.495.641
Từ 1 năm đến 5 năm	33.890.782.075	6.944.372.691
TỔNG CỘNG	52.344.484.269	17.580.868.332

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản giữ hộ	<u>22.737.627.000</u>	<u>22.737.627.000</u>

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

29. TÀI SẢN TIỀM TANG

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 Tiến 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 347,9 tỷ VND.

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

Ngày 20 tháng 6 năm 2024, 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. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã nhận được số tiền 57,4 tỷ liên quan đến các khoản bồi thường này (Năm 2025: 23,1 tỷ VND, năm 2024: 34,3 tỷ VND).

30. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

30.1 Các quyết định của cơ quan Thuế

Trong năm, Công ty nhận các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2025) 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 Quyết định gần nhất là các Quyết định từ số 133/QĐ-CT-CC đến số 136/QĐ-CT của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 24 tháng 2 năm 2025, về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của các ngân hàng. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 24 tháng 2 năm 2025 đến ngày 25 tháng 3 năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

30.1 Các quyết định của cơ quan Thuế (tiếp theo)

Ngày 22 tháng 4 năm 2025, Công ty nhận được Quyết định số 8270/QĐ-CCTKV02-KĐT của Chi cục thuế Khu vực II (nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2025) về việc ngưng sử dụng hóa đơn đối với Công ty. Lý do bị cưỡng chế. Người nộp thuế có tiền thuế nợ quá 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp theo quy định. Số tiền bị cưỡng chế: 88.935.694.685 VND. Quyết định có hiệu lực thi hành trong 1 năm kể từ ngày 22 tháng 4 năm 2025 đến ngày 22 tháng 4 năm 2026.

Ngày 12 tháng 12 năm 2025, Công ty nhận được Thông báo số 145685/TB-HCM-KĐT của Thuế Thành phố Hồ Chí Minh về số tiền chậm nộp tính đến ngày 30 tháng 11 năm 2025 là: 88.606.847.871 VND.

30.2 Quyết định của các cơ quan liên quan

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

31. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trong bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được trình bày lại cho phù hợp. Chi tiết như sau:

	Số cuối năm (đã được trình bày trước đây)	Phân loại lại	VND Số cuối năm (được trình bày lại)
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	31.560.000.000	31.560.000.000
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	2.640.000.000	2.640.000.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	254.559.836.147	(34.200.000.000)	220.359.836.147

32. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026


Lê Ngọc Minh
Người lập kiểm Kế toán trưởng



Trần Thị Liên
Tổng Giám đốc