

# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 50

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại 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	bỏ 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	bỏ 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	bỏ 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	bỏ 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	bỏ 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	bỏ 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 kỳ và vào 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm 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 HỢP NHẤT

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Trần Thị Liên  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026



Shape the future  
with confidence

Số tham chiếu: 11540931/E-68660290-HN

## 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 hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất.

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



Shape the future  
with confidence

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

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

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 2.2 của báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 947.650.955.240 VND và các khoản nợ phải trả ngắn hạn cũng đã vượt quá các tài sản ngắn hạn số tiền là 29.543.603.859 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 17 và 32). Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty.

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

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



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 HỢP NHẤT**  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>400.901.545.283</b>	<b>400.017.873.735</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>23.199.355.340</b>	<b>51.933.094.449</b>
111	1. Tiền		23.199.355.340	51.933.094.449
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>1.964.831.000</b>	<b>2.396.212.900</b>
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)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>85.858.674.151</b>	<b>105.990.641.300</b>
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	18.089.148.944	16.702.708.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.4	7.627.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6.3	53.684.355.800	69.834.009.431
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 6.3	(205.567.950.810)	(207.928.903.245)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>7</b>	<b>274.432.088.556</b>	<b>229.300.069.525</b>
141	1. Hàng tồn kho		440.432.855.039	395.300.836.008
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>15.446.596.236</b>	<b>10.397.855.561</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	479.390.811	88.866.589
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	14	14.417.679.556	9.759.463.103
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	549.525.869	549.525.869

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>284.539.259.011</b>	<b>285.672.177.102</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>133.872.110.879</b>	<b>134.411.826.362</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	6.3	361.600.075.183	362.139.790.666
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6.3	(227.727.964.304)	(227.727.964.304)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>2.528.260.360</b>	<b>213.786.526</b>
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 khấu hao lũy kế		(5.553.958.900)	(5.880.110.151)
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)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>9</b>	<b>111.218.909.852</b>	<b>117.360.158.720</b>
231	1. Nguyên giá		158.395.349.422	158.395.349.422
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(47.176.439.570)	(41.035.190.702)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.151.738.328</b>	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.151.738.328	-
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>10</b>	<b>27.710.085.923</b>	<b>25.619.839.264</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		3.598.404.979	1.508.158.320
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		41.979.856.600	41.979.856.600
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(17.868.175.656)	(17.868.175.656)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>8.058.153.669</b>	<b>8.066.566.230</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	6.064.179.891	6.072.592.452
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	1.993.973.778	1.993.973.778
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>685.440.804.294</b>	<b>685.690.050.837</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào 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 33)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>504.149.945.540</b>	<b>615.205.536.894</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>430.445.149.142</b>	<b>543.892.448.551</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	140.779.978.639	143.721.507.927
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	218.451.797.947	217.013.922.488
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	2.914.029.691	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	15	13.240.135.877	13.159.146.043
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	16	4.371.412.400	5.245.391.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	35.200.048.859	143.993.612.287
320	8. Vay ngắn hạn	18	200.004.000	-
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	14.413.377.312	14.548.399.895
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>73.704.796.398</b>	<b>71.313.088.343</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	16	37.722.933.510	36.000.000.000
337	2. Phải trả dài hạn khác	17	34.122.899.962	34.449.321.112
338	3. Vay dài hạn	18	649.993.000	-
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	1.116.469.926	733.017.231
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		92.500.000	130.750.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>181.290.858.754</b>	<b>70.484.513.943</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20.1</b>	<b>181.290.858.754</b>	<b>70.484.513.943</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
421	2. Lỗ lũy kế		(947.650.955.240)	(1.056.096.621.098)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(1.056.096.621.098)	(751.406.833.559)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ) năm nay		108.445.665.858	(304.689.787.539)
429	3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.414.143.994	53.465.041
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>685.440.804.294</b>	<b>685.690.050.837</b>



Lê Ngọc Minh  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Trần Thị Liên  
Tổng Giám đốc

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	124.636.083.996	48.996.847.797
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	(1.855.491.833)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	122.780.592.163	48.996.847.797
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(98.183.706.452)	(27.996.276.728)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		24.596.885.711	21.000.571.069
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	7.417.324.427	3.205.208.047
22	7. Chi phí tài chính		(898.305.845)	(953.105.100)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(80.844.372)	-
24	8. (Lỗ) lãi từ công ty liên kết	10.1	(159.753.341)	8.158.320
25	9. Chi phí bán hàng	23	(5.610.425.163)	(2.003.028.959)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(27.829.934.293)	(356.317.404.939)
30	11. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(2.484.208.504)	(335.059.601.562)
31	12. Thu nhập khác	24	122.829.892.134	34.442.870.149
32	13. Chi phí khác	24	(11.497.643.663)	(2.745.477.135)
40	14. Lợi nhuận khác	24	111.332.248.471	31.697.393.014
50	15. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		108.848.039.967	(303.362.208.548)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(158.242.461)	(788.546.317)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	26.3	(383.452.695)	(552.618.062)
60	18. Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế TNDN		108.306.344.811	(304.703.372.927)
61	20. Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế của công ty mẹ		108.445.665.858	(304.689.787.539)
62	20. Lỗ thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(139.321.047)	(13.585.388)
70	21. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	20.4	963	(2.705)
71	22. Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	20.4	963	(2.705)



*[Handwritten signature]*

Lê Ngọc Minh  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 27 tháng 3 năm 2026

*[Handwritten signature]*  
Trần Thị Liên  
Tổng Giám đốc

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế</b>		<b>108.848.039.967</b>	<b>(303.362.208.548)</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		6.629.732.166	5.620.242.847
03	Các khoản (hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(1.630.910.535)	331.867.503.651
05	Lãi từ các hoạt động đầu tư		(5.383.330.082)	(3.213.364.498)
06	Chi phí lãi vay		80.844.372	-
08	<b>Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>108.544.375.888</b>	<b>30.912.173.452</b>
09	Giảm các khoản phải thu		26.042.222.805	343.314.979.220
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(45.132.019.031)	5.053.232.454
11	Giảm các khoản phải trả		(111.523.714.610)	(343.510.123.212)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(382.111.661)	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	14	(788.546.317)	(646.369.709)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(135.022.583)	(287.386.800)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(23.754.319.881)</b>	<b>36.452.840.310</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(3.954.695.460)	(91.818.182)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		90.909.091	-
23	Tiền chi cho vay		(30.000.000.000)	-
24	Tiền thu từ cho vay		22.373.000.000	-
25	Tiền chi góp vốn vào công ty liên kết		(2.250.000.000)	-
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		5.411.370.141	3.240.121.108
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(8.329.416.228)</b>	<b>3.148.302.926</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ nhận vốn của cổ đông không kiểm soát	20	2.500.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	18	7.100.000.000	-
34	Chi trả nợ gốc vay	18	(6.250.003.000)	-
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông của công ty mẹ		-	(357.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>3.349.997.000</b>	<b>(357.000)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(28.733.739.109)</b>	<b>39.600.786.236</b>
60	<b>Tiền đầu năm</b>		<b>51.933.094.449</b>	<b>12.332.308.213</b>
70	<b>Tiền cuối năm</b>	4	<b>23.199.355.340</b>	<b>51.933.094.449</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
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 là TDH theo Giấy phép Niêm yết số 83/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 23 tháng 11 năm 2006.

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

Chu kỳ kinh doanh thông thường của hoạt động kinh doanh và xây dựng bất động sản của của Nhóm 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 và các công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 60 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 44).

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có ba công ty con trực tiếp và 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	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
<b>Công ty con trực tiếp</b>				
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
<b>Công ty con gián tiếp</b>				
Công ty Cổ phần Phân phối ThuDuc House ("TDHD")	Thành phố Hồ Chí Minh	Phân phối	92,31	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### 2.2 *Giá định hoạt động liên tục*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 947.650.955.240 VND và các khoản nợ phải trả ngắn hạn cũng đã vượt quá các tài sản ngắn hạn số tiền là 29.543.603.859 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 17 và 32*). Công ty hiện vẫn đang làm việc với các cơ quan này để được gỡ bỏ biện pháp cưỡng chế.

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 Nhóm Công ty.

Ban Tổng giám đốc Nhóm 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 tình hoạt động liên tục.

Cụ thể, Ban Tổng Giám đốc Nhóm 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 17*; và
- ii) Khôi phục một số hoạt động kinh doanh bất động sản của Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

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

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

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

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

### 2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.5 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

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

### 2.6 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty ("công ty mẹ") và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

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

### 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 hợp nhất và sẽ áp dụng Thông tư 99 từ năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

#### 3.1 Tiền

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

#### 3.2 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.3 Hàng tồn kho

*Hàng 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 và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

- 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 của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường [có tính đến chiết khấu giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể], tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và 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 theo phương pháp thực tế đích danh.

*Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho khác trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị xác định như sau:

Hàng hóa - Bình quân gia quyền.

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho khác*

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

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

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

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

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Nhà cửa	25 năm
Quyền sử dụng đất	25 năm

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

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

**3.9 Thuê tài sản**

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.

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

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

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

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

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

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

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

**3.10 Chi phí đi vay**

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

**3.11 Chi phí trả trước**

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

**3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Nhóm 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 tài chính hợp nhất. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phân 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 46 của Bộ luật Lao động.

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

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

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ, công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại các công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

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

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

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

**3.14 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Nhóm Công ty sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

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

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

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

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

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

**3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.16 Các khoản dự phòng**

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

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

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



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

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

**3.17 *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

**3.18 *Phân chia lợi nhuận***

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

*Cổ tức*

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

**3.19 *Ghi nhận doanh thu***

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. 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 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 thời điểm chuyển giao hàng.

*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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *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 Nhóm Công ty được xác lập.

#### 3.20 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc 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, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tập đoàn/Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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 kỳ kế toán.

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải 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 các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế

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

#### 3.21 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

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

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

#### 3.22 Thông tin theo bộ phận

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

#### 3.23 Các bên liên quan

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

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.137.961.194	1.218.673.617
Tiền gửi ngân hàng	20.061.394.146	50.714.420.832
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.199.355.340</b>	<b>51.933.094.449</b>

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**5.1 Chứng khoán kinh doanh**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu niêm yết	29.032.423.239	28.733.763.239
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(27.067.592.239)	(26.337.550.339)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>1.964.831.000</b>	<b>2.396.212.900</b>

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
<b>Cổ phiếu niêm yết</b>				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản 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 Công ty 36 – CTCP	36.800	336.680.000	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín	-	-	8.273	38.020.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>29.032.423.239</b>		<b>28.733.763.239</b>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(27.067.592.239)		(26.337.550.339)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>		<b>1.964.831.000</b>		<b>2.396.212.900</b>

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

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

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

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

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Ông Ngô Trung Hiếu (*)	66.379.408.333	66.379.408.333
Ông Phạm Thái Ninh (*)	54.310.425.000	54.310.425.000
Công ty Cổ phần 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
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	8.500.000.000	8.500.000.000
Các khách hàng khác	37.826.497.637	53.183.204.534
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>212.026.120.217</b>	<b>227.382.827.114</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(167.203.308.856)	(167.203.308.856)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>44.822.811.361</b>	<b>60.179.518.258</b>

(\*) Vào ngày 20 tháng 11 năm 2022, Nhóm Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty TNHH Bách Phú Thịnh ("Bách Phú Thịnh") số 03/2022/HĐCNCP và số 02/2022/HĐCNCP với các cá nhân. Vào ngày 29 tháng 12 năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Bách Phú Thịnh cho ông Ngô Trung Hiếu và ông Phạm Thái Ninh với tiền độ thanh toán cuối đến ngày 30 tháng 6 năm 2023. Vào ngày 5 tháng 6 năm 2023, Nhóm Công ty đã ký các phụ lục Số 01 của các Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Bách Phú Thịnh như trên để gia hạn tiền 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 tiền 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.

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(167.203.308.856)	(81.813.475.522)
Dự phòng trích lập trong năm	-	(85.389.833.334)
Số cuối năm	(167.203.308.856)	(167.203.308.856)

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Luật TNHH Bùi Gia và Cộng Sự	16.000.000.000	16.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	2.089.148.944	702.708.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.089.148.944</b>	<b>16.702.708.000</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(16.000.000.000)	(16.000.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>2.089.148.944</b>	<b>702.708.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu về cho mượn vốn	15.124.447.558	15.124.447.558
Ủy thác đầu tư	9.000.000.000	11.000.000.000
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	6.460.741.705	6.460.741.705
Chiết khấu thương mại	3.362.000.374	-
Tạm ứng nhân viên phục vụ hoạt động kinh doanh và đầu tư	4.181.078.229	20.168.270.908
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	1.886.689.964	1.845.885.773
Lãi cho vay	990.472.421	990.472.421
Khác	12.678.925.549	14.244.191.066
	<u>53.684.355.800</u>	<u>69.834.009.431</u>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	360.768.195.183	361.601.215.666
Ký quỹ	831.880.000	538.575.000
	<u>361.600.075.183</u>	<u>362.139.790.666</u>
	<b><u>415.284.430.983</u></b>	<b><u>431.973.800.097</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	405.683.936.505	413.225.785.619
<i>Phải thu ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	9.600.494.478	18.748.014.478
<b>Dự phòng phải thu khác khó đòi</b>	<b>(250.092.606.258)</b>	<b>(252.453.558.693)</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Ngắn hạn</i>	(22.364.641.954)	(24.725.594.389)
<i>Dài hạn</i>	(227.727.964.304)	(227.727.964.304)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>165.191.824.725</u></b>	<b><u>179.520.241.404</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(252.453.558.693)	(22.922.993.476)
Dự phòng trích lập trong năm	(1.155.424.838)	(229.530.565.217)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	3.516.377.273	-
Số cuối năm	<u>(250.092.606.258)</u>	<u>(252.453.558.693)</u>

# Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 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 các khoản 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	VND
<b>Ngân hàng</b>			<b>6.460.741.705</b>	<b>6.460.741.705</b>	<b>6.460.741.705</b>
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Cho vay và hoán vốn từ đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương Dương, Phường Long Spring Town, TTTM diện tích 1.778 m2 tại phường Phước Long, TP. HCM	Theo thỏa thuận	6.460.741.705	6.460.741.705	6.460.741.705
<b>Dài hạn</b>			<b>360.768.195.183</b>	<b>361.601.215.666</b>	
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	
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	Dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại 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	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, Phường Gia Định, TP. HCM	45%	10.885.574.508	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	
Ông Ôn Minh Lợi	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	Theo thỏa thuận	350.000.000	450.000.000	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Hợp đồng hợp tác đầu tư	Theo thỏa thuận	410.000.000	350.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>367.228.936.888</b>	<b>368.061.957.371</b>	

(\*) Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ khoản phải thu khác từ các Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Hưng 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 HỢP NHẤT (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 Cho vay ngắn hạn**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Logistic HCT Express	5.405.000.000	-
Công ty TNHH Phân Phối QT	2.222.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.627.000.000</b>	<b>-</b>

Đây là các khoản cho vay ngắn hạn, đáo hạn vào ngày 14 tháng 1 năm 2026 và ngày 31 tháng 3 năm 2026, hưởng lãi suất từ 6 đến 7%/năm và được bảo lãnh bởi một cá nhân bằng tài sản là quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của cá nhân này.

**7. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	391.873.907.753	395.300.836.008
Hàng hóa	48.008.731.735	-
Hàng đang đi trên đường	550.215.551	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>274.432.088.556</b>	<b>229.300.069.525</b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản</b>		
Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội – Long An	165.770.324.893	165.770.324.893
Dự án Golden Hill, Phường Phú Mỹ - Vũng Tàu (*)	149.927.458.141	149.927.458.141
Trung Tâm Thương mại Phước Long 1.778 m <sup>2</sup> , Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh	43.011.134.753	43.011.134.753
Khu nhà ở 6,5 ha phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	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
	<b>389.831.829.922</b>	<b>389.106.743.177</b>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây lắp	2.042.077.831	6.194.092.831
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>391.873.907.753</b>	<b>395.300.836.008</b>

(\*) 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.

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

### 8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	1.956.076.179	767.390.161	3.250.472.163	91.818.182	6.065.756.685
Mua mới	972.779.884	170.000.000	1.597.176.407	63.000.841	2.802.957.132
Thanh lý	-	-	(805.254.545)	-	(805.254.545)
Số cuối năm	2.928.856.063	937.390.161	4.042.394.025	154.819.023	8.063.459.272
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	792.600.461	700.860.161	2.170.954.545	32.454.545	3.696.869.712
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(1.900.607.505)	(725.303.452)	(3.250.472.163)	(3.727.031)	(5.880.110.151)
Khấu hao trong năm	(167.880.681)	(29.148.730)	(260.702.790)	(21.371.093)	(479.103.294)
Thanh lý	-	-	805.254.545	-	805.254.545
Số cuối năm	(2.068.488.186)	(754.452.182)	(2.705.920.408)	(25.098.124)	(5.553.958.900)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	55.468.674	42.086.709	-	88.091.151	185.646.534
Số cuối năm	860.367.877	182.937.979	1.336.473.617	129.720.899	2.509.500.372
<b>Trong đó:</b>					
Thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng (Thuyết minh số 18)	-	-	1.336.473.617	-	1.336.473.617



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

**9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm và cuối năm	<u>117.394.443.935</u>	<u>41.000.905.487</u>	<u>158.395.349.422</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Số đầu năm	(31.887.190.392)	(9.148.000.310)	(41.035.190.702)
Khấu hao trong năm	<u>(4.501.212.643)</u>	<u>(1.640.036.225)</u>	<u>(6.141.248.868)</u>
Số cuối năm	<u>(36.388.403.035)</u>	<u>(10.788.036.535)</u>	<u>(47.176.439.570)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	<u>85.507.253.543</u>	<u>31.852.905.177</u>	<u>117.360.158.720</u>
Số cuối năm	<u>81.006.040.900</u>	<u>30.212.868.952</u>	<u>111.218.909.852</u>

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 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	26.272.883.931	15.672.147.000
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	5.856.437.088	9.882.291.500

**10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 10.1</i> )	3.598.404.979	1.508.158.320
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác ( <i>Thuyết minh số 10.2</i> )	<u>41.979.856.600</u>	<u>41.979.856.600</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>45.578.261.579</b>	<b>43.488.014.920</b>
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn ( <i>Thuyết minh số 10.2</i> )	<u>(17.868.175.656)</u>	<u>(17.868.175.656)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>27.710.085.923</u></b>	<b><u>25.619.839.264</u></b>

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

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

**10.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá trị đầu tư	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ biểu quyết
		VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Thực phẩm Thuộc House ("TDHF")	Bán buôn thực phẩm	2.064.013.795	50,00	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Vận tải Thanh Nghệ ("VTTN")	Vận tải hàng hóa	1.534.391.184	30,00	1.508.158.320	30,00
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.598.404.979</b>		<b>1.508.158.320</b>	

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

	VTTN	TDHF	VND Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>			
Số đầu năm	1.500.000.000	-	1.500.000.000
Góp vốn	-	2.250.000.000	2.250.000.000
Số cuối năm	1.500.000.000	2.250.000.000	3.750.000.000
<b>Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:</b>			
Số đầu năm	8.158.320	-	8.158.320
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết trong kỳ	26.232.864	(185.986.205)	(159.753.341)
Số cuối năm	34.391.184	(185.986.205)	(151.595.021)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	1.508.158.320	-	1.508.158.320
Số cuối năm	1.534.391.184	2.064.013.795	3.598.404.979

**10.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm	VND 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 Kinh doanh Bất động sản Phát triển Nhà Thành phố	3.200.000.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.979.856.600</b>	<b>41.979.856.600</b>
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(17.868.175.656)	(17.868.175.656)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>24.111.680.944</b>	<b>24.111.680.944</b>

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

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>479.390.811</b>	<b>88.866.589</b>
Bảo hiểm	84.866.998	39.900.000
Công cụ, dụng cụ	48.191.668	-
Khác	346.332.145	48.966.589
<b>Dài hạn</b>	<b>6.064.179.891</b>	<b>6.072.592.452</b>
Tiền thuê đất	3.333.263.500	3.457.484.500
Chi phí xây dựng và cải tạo văn phòng	2.374.989.911	2.422.595.530
Khác	355.926.480	192.512.422
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.543.570.702</b>	<b>6.161.459.041</b>

**12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Các nhà cung cấp khác	2.920.402.389	5.861.931.677
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>140.779.978.639</b>	<b>143.721.507.927</b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại – Thuyết minh số 33)
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 khách hàng mua căn hộ và nhà	3.852.914.645	3.627.690.678
Khác	4.747.643.445	323.609.092
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>218.451.797.947</b>	<b>217.013.922.488</b>

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

**14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	9.759.463.103	14.540.319.950	(9.882.103.497)	14.417.679.556
Thuế thu nhập doanh nghiệp	549.525.869	-	-	549.525.869
Các thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.308.988.972</b>	<b>14.543.319.950</b>	<b>(9.885.103.497)</b>	<b>14.967.205.425</b>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.782.520.095	158.242.461	(788.546.317)	2.152.216.239
Thuế giá trị gia tăng	769.643.315	11.916.357.705	(12.033.839.183)	652.161.837
Thuế thu nhập cá nhân	232.564.432	1.197.931.239	(1.320.844.056)	109.651.615
Các thuế khác	1.325.009.778	227.383.228	(1.552.393.006)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.109.737.620</b>	<b>13.499.914.633</b>	<b>(15.695.622.562)</b>	<b>2.914.029.691</b>

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÁN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hạ tầng kỹ thuật khu Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Chi phí khác	651.548.146	570.558.312
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.240.135.877</b>	<b>13.159.146.043</b>

**16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại – Thuyết minh số 33)
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền cho thuê nhận trước	4.371.412.400	5.245.391.000
<b>Dài hạn</b>		
Tiền cho thuê nhận trước	37.722.933.510	38.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.094.345.910</b>	<b>41.245.391.000</b>

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

**16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN (tiếp theo)**

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 2.408m<sup>2</sup> tại Phường Tam Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh), 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 căn trừ vào khoản đã nhận tạm ứng này. Trong kỳ, Ban Tổng Giám đốc đã điều chỉnh hồi tòi 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 5 tháng 1 năm 2024.

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>35.200.048.859</b>	<b>143.993.612.287</b>
Mượn vốn	22.000.000.000	22.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.677.181.818	13.763.181.818
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	11.522.867.041	10.818.854.148
<b>Dài hạn</b>	<b>34.122.899.962</b>	<b>34.449.321.112</b>
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà ở 6,5 ha Phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	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	3.222.897.580
Khác	1.012.637.407	1.012.637.407
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>69.322.948.821</b>	<b>178.442.933.399</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>68.879.448.821</i>	<i>178.052.933.399</i>
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	<i>443.500.000</i>	<i>390.000.000</i>

(\*) Nhóm 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 căn 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. 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 Ván phóng 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 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 ("Bản án Hành chính Sơ thẩm số 133"), 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 dừng 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 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 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, Nhóm 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.

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

### 18. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Số cuối năm
<b>Vay ngắn hạn</b>	-	<b>6.100.000.000</b>	<b>(6.100.000.000)</b>	<b>200.004.000</b>	<b>200.004.000</b>
Vay ngắn hạn từ ngân hàng	-	6.100.000.000	(6.100.000.000)	-	-
Vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả	-	-	-	200.004.000	200.004.000
<b>Vay dài hạn</b>	-	1.000.000.000	(150.003.000)	(200.004.000)	649.993.000
Vay dài hạn từ ngân hàng	-	1.000.000.000	(150.003.000)	(200.004.000)	649.993.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>7.100.000.000</b>	<b>(6.250.003.000)</b>	<b>-</b>	<b>849.997.000</b>

Chi tiết khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm	Mục đích	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	849.997.000	Mua phương tiện vận tải	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2026 đến ngày 25 tháng 3 năm 2030	Lãi suất áp dụng theo hợp đồng	Phương tiện vận tải (Thuyết minh số 8)
<b>Trong đó:</b>					
- Vay dài hạn	649.993.000				
- Vay dài hạn đến hạn trả	200.004.000				

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

**19. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	14.548.399.895	14.340.324.033
Tăng trong năm	-	495.462.662
Giảm trong năm	<u>(135.022.583)</u>	<u>(287.386.800)</u>
Số cuối năm	<u>14.413.377.312</u>	<u>14.548.399.895</u>

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**20.1. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	VND			
	Vốn đã góp của chủ sở hữu	Lỗ lũy kế	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>				
Số đầu năm	1.126.527.670.000	(750.911.370.897)	67.050.429	375.683.349.532
Lỗ thuần trong năm		(304.689.787.539)	(13.585.388)	(304.703.372.927)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi		<u>(495.462.662)</u>	-	<u>(495.462.662)</u>
Số cuối năm	<u>1.126.527.670.000</u>	<u>(1.056.096.621.098)</u>	<u>53.465.041</u>	<u>70.484.513.943</u>
<b>Năm nay</b>				
Số đầu năm	1.126.527.670.000	(1.056.096.621.098)	53.465.041	70.484.513.943
Lãi (lỗ) thuần trong năm	-	108.445.865.858	(139.321.047)	108.306.344.811
Góp vốn trong năm	-	-	<u>2.500.000.000</u>	<u>2.500.000.000</u>
Số cuối năm	<u>1.126.527.670.000</u>	<u>(947.650.955.240)</u>	<u>2.414.143.994</u>	<u>181.290.858.754</u>

**20.2. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

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

**20.3. Cổ phiếu**

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

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

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

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**20.4 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN của cổ đông công ty mẹ	108.445.665.858	(304.689.787.539)
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	108.445.665.858	(304.689.787.539)
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm (cổ phiếu)	112.652.767	112.652.767
Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	963	(2.705)
Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	963	(2.705)

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

**21. DOANH THU**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu</b>	<b>124.636.083.996</b>	<b>48.996.847.797</b>
Doanh thu cho thuê	72.123.859.910	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	34.398.686.065	33.590.089.015
Doanh thu bán hàng hóa	18.113.538.021	15.406.758.782
<b>Giảm trừ doanh thu</b>	<b>1.855.491.833</b>	<b>-</b>
Hàng bán bị trả lại	1.196.673.066	-
Chiết khấu thương mại	656.343.767	-
Giảm giá hàng bán	2.475.000	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>122.780.592.163</b>	<b>48.996.847.797</b>

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức và lợi nhuận được chia	3.261.000.356	3.145.514.723
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	2.191.173.976	59.693.324
Chiết khấu thanh toán	1.965.150.095	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.417.324.427</b>	<b>3.205.208.047</b>

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	66.897.916.606	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	24.139.229.056	22.824.157.795
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	7.146.560.790	5.172.118.933
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>98.183.706.452</u></b>	<b><u>27.996.276.728</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>5.610.425.163</b>	<b>2.003.028.959</b>
Chi phí nhân viên	3.207.638.390	1.848.030.070
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.844.580.380	-
Chi phí khác	558.206.393	154.998.889
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>27.829.934.293</b>	<b>356.317.404.939</b>
Chi phí nhân viên	16.063.715.413	11.260.115.832
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.019.306.492	8.067.140.557
(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng phải thu khó đòi	(3.515.000.000)	330.947.689.917
Chi phí khác	2.261.912.388	6.042.458.633
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>33.440.359.456</u></b>	<b><u>358.320.433.898</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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
<b>Thu nhập khác</b>	<b>122.829.892.134</b>	<b>34.442.870.149</b>
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 31)	23.066.831.759	34.338.201.062
Xóa sổ công nợ (ii)	7.657.384.000	-
Khác	1.087.200.054	104.669.087
<b>Chi phí khác</b>	<b>11.497.643.663</b>	<b>2.745.477.135</b>
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
Khác	10.157.738.646	1.670.762.555
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>111.332.248.471</b>	<b>31.697.393.014</b>

(i) Đây là số tiền lãi chậm nộp mà Nhóm Công ty đã hoàn nhập trong năm nay sau khi có Quyết định của Tòa Phúc thẩm Tòa án Nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 17).

(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, Nhóm 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 năm với tổng giá trị VND 7.657.384.000.

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí mua hàng và dịch vụ mua ngoài	106.625.753.588	2.288.819.657
Chi phí nhân viên	19.271.353.803	5.082.296.595
Chi phí khấu hao và hao mòn (Hoàn nhập) dự phòng	6.629.732.166	5.620.242.847
nợ phải thu khó đòi	(3.515.000.000)	314.947.689.917
Chi phí khác	2.612.226.351	1.123.907.871
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>131.624.065.908</b>	<b>329.062.956.887</b>

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

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**26.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	158.242.461	788.546.317
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	383.452.695	552.618.062
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>541.695.156</b>	<b>1.341.164.379</b>

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế và lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế</b>	<b>108.848.039.967</b>	<b>(303.362.208.548)</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm Công ty	21.769.607.993	(60.672.441.710)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Phần lỗ không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại của các công ty con	277.465.684	508.380.882
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(97.000.000)	61.919.725.459
Chi phí không được trừ	2.432.732.446	278.680.198
Lãi (lỗ) từ công ty liên kết	31.950.668	(1.631.664)
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	(18.352.883.791)	-
Lỗ các năm trước chuyển sang	(5.520.177.844)	(691.548.786)
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>	<b>541.695.156</b>	<b>1.341.164.379</b>

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

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

**26.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**26.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	VND			
	<u>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</u>		<u>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</u>	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Thuế TNDN từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	1.993.973.778	1.993.973.778		-
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Dự phòng các khoản đầu tư vào các công ty con và liên kết	(1.116.469.926)	(733.017.231)	(383.452.695)	(552.618.062)
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>			<b>(383.452.695)</b>	<b>(552.618.062)</b>

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

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

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

**26.4 Lỗi thuế chuyển sang năm sau**

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 108.459.040.260 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 134.672.601.060 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2025	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2025
2022	2027	79.635.270.138	(31.058.633.150)	-	48.576.636.988
2023	2028	55.953.170.440	-	-	55.953.170.440
2024	2029	2.541.904.412	-	-	2.541.904.412
2025	2030	1.387.328.420	-	-	1.387.328.420
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>139.517.673.410</b>	<b>(31.058.633.150)</b>	<b>-</b>	<b>108.459.040.260</b>

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế với tổng giá trị là 21.691.808.052 VND (2024: 26.934.520.212 VND) và đối với các chênh lệch tạm thời với tổng giá trị là 97.000.000 VND (2024: 61.367.107.397 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Nhóm Công ty đầu tư
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 ("TDHF")	Công ty liên kết
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
Ông Nguyễn Quang Nghĩa	Chủ tịch HĐQT (đã miễn nhiệm năm 2025)
Bà Võ Thị Tường Vy	Ủy ban Kiểm toán (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 Văn Thị Huệ	Phó Tổng Giám đốc (đã miễn nhiệm năm 2024)
Ông Trần Sơn	Chủ tịch TDHT
Ông Nguyễn Thanh Tịnh	Phó Chủ tịch TDHT
Ông Trương Xuân Phúc	Giám đốc TDHT
Ông Vũ Văn Quân	Giám đốc TDHS
Bà Nguyễn Trần Khánh Vân	Giám đốc TDHD
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Giám đốc TDHD
Ông Hà Minh Định	Phó Giám đốc TDHT
Ông Nguyễn Trọng Quang	Phó Giám đốc TDHS
Ông Vũ Hải Quân	Thành viên độc lập

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

			<i>VND</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Vũ Văn Quân	Hoàn tạm ứng	9.000.000.000	-
VTTN	Cung cấp dịch vụ Ký quỹ	4.824.636.367 53.500.000	1.380.000.000 -
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	Tạm ứng Hoàn tạm ứng	3.748.200.000 3.639.200.000	- -
TDHF	Góp vốn	2.250.000.000	-
Ông Trần Sơn	Hoàn tạm ứng Tạm ứng	1.296.520.000 1.040.000.000	574.932.652 2.200.000.000
Bà Văn Thị Huệ	Tạm ứng	-	735.000.000

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

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

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

Tên	Thu nhập		VND
	Năm nay	Năm trước	
Bà Trần Thị Liên	1.069.738.561	207.925.446	
Ông Trần Thành Vinh	635.555.560	-	
Ông Vũ Văn Quân	362.250.000	-	
Ông Nguyễn Thanh Tịnh	236.396.971	-	
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	234.511.364	-	
Bà Nguyễn Trần Khánh Vân	227.500.000	-	
Ông Vũ Hải Quân	166.666.670	-	
Ông Nguyễn Quang Nghĩa	166.666.667	561.777.777	
Ông Trần Sơn	143.863.600	-	
Ông Nguyễn Minh Tân	119.123.077	-	
Bà Võ Thị Tường Vy	100.000.000	641.722.224	
Ông Hà Minh Định	60.000.000	-	
Ông Trương Xuân Phúc	46.090.900	-	
Ông Nguyễn Trọng Quang	9.000.000	-	
Ông Nguyễn Hải Long	-	1.946.860.524	
Ông Đám Mạnh Cường	-	251.040.909	
Bà Văn Thị Huệ	-	224.322.727	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.577.363.370</b>	<b>3.833.649.607</b>	

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm		VND
		Số cuối năm	Số đầu năm	
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Dệt may Việt Nam	Chuyển nhượng vốn	8.500.000.000	8.500.000.000	
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Góp vốn và doanh thu phải thu từ đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương Dương	6.460.741.705	6.460.741.705	
Ông Trần Sơn	Tạm ứng	3.010.752.773	3.267.272.773	
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	Tạm ứng	129.000.000	20.000.000	
Ông Vũ Văn Quân	Tạm ứng	-	9.000.000.000	
		<b>9.600.494.478</b>	<b>18.748.014.478</b>	
<b>Phải trả khác</b>				
VTTN	Kỳ quỹ ngắn hạn	390.000.000	390.000.000	
	Kỳ quỹ dài hạn	63.500.000	-	
		<b>443.500.000</b>	<b>390.000.000</b>	

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

### 28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

Năm nay	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Loại trừ	Hợp nhất
<b>Doanh thu thuần bộ phận</b>				
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	18.113.538.021	104.667.054.142	-	122.780.592.163
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	-	17.453.273.667	(17.453.273.667)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	18.113.538.021	122.120.327.809	(17.453.273.667)	122.780.592.163
<b>Lợi nhuận bộ phận</b>	<b>10.966.977.231</b>	<b>31.083.182.147</b>	<b>(17.453.273.667)</b>	<b>24.596.885.711</b>
Chi phí bán hàng				(5.610.425.163)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(27.829.934.293)
Doanh thu hoạt động tài chính				7.417.324.427
Chi phí tài chính				(898.305.845)
Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh				(159.753.341)
Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh				(2.484.208.504)
Thu nhập khác				122.829.892.134
Chi phí khác				(11.497.643.663)
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(158.242.461)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(383.452.695)
<b>Lỗ thuần sau thuế TNDN</b>				<b>108.306.344.811</b>



## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

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

### 28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Loại trừ	Hợp nhất
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>				VND
<b>Tài sản bộ phận</b>				
Tài sản của các bộ phận	506.080.709.106	146.582.442.328	(58.237.762.641)	594.425.388.793
Tài sản không phân bổ	-	-	-	94.328.042.161
<b>Tổng tài sản</b>	<b>506.080.709.106</b>	<b>146.582.442.328</b>	<b>(58.237.762.641)</b>	<b>688.753.430.954</b>
<b>Nợ phải trả bộ phận</b>				
Phải trả bộ phận	423.419.540.874	64.035.921.245	(54.594.932.326)	432.860.529.793
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	74.502.042.407
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>423.419.540.874</b>	<b>64.035.921.245</b>	<b>(54.594.932.326)</b>	<b>507.462.572.200</b>

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

### 28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

## Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

### 28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

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

**29. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

***Nhóm Công ty là bên đi thuê***

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	2.903.713.586	4.753.713.586
Từ 1 đến 5 năm	11.614.854.344	11.614.854.344
Trên 5 năm	71.672.657.163	73.103.127.556
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>86.191.225.093</u></b>	<b><u>89.471.695.486</u></b>

***Nhóm Công ty là bên cho thuê***

Nhóm 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:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	18.453.702.194	10.836.495.641
Từ 1 năm đến 5 năm	29.352.981.269	6.944.372.691
Trên 5 năm	4.537.800.806	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>52.344.484.269</u></b>	<b><u>17.580.868.332</u></b>

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

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

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

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

### 31. TÀI SẢN TIỀM TÀNG

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

- Hội đồng xét xử ("HĐXX") tuyên Nhóm Công ty phải hoàn trả cho Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh số tiền thuế GTGT đã hoàn 365,5 tỷ VND, theo đó yêu cầu Cục thi hành dân sự Thành phố Hồ Chí Minh chuyển số tiền 365,5 tỷ VND mà Nhóm Công ty đã tạm nộp cho Cơ quan điều tra cho Cục thuế TP.HCM.
- HĐXX đã tuyên 18 bị cáo bị truy tố về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" phải bồi hoàn 340,2 tỷ VND cho Công ty.
- Các bị cáo bị truy tố về tội "vi phạm quy định về kế toán gây thiệt hại nghiêm trọng" buộc phải bồi thường cho Công ty với giá trị là 7,7 tỷ VND.
- Các bị cáo theo danh sách có liên quan đến vụ án phải liên đới bồi hoàn cho Nhóm Công ty số tiền 347,9 tỷ VND.

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

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

Theo đó, Nhóm Công ty có các tài sản tiềm tàng là các khoản bồi thường của các bị cáo có liên quan đến vụ án là 347,9 tỷ VND. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty đã nhận được số tiền 57,4 tỷ VND liên quan đến các khoản bồi thường này (Năm 2025: 23,1 tỷ VND, năm 2024: 34,3 tỷ VND).

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

Nhóm Công ty đã nhận được các quyết định từ cơ quan thuế và các cơ quan chức năng liên quan với các nội dung như sau:

#### 32.1 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 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 Nhóm công ty mở tài khoản do nợ thuế, quyết định gần nhất là các Quyết định từ số 133/QĐ-CT-CC đến số 136/QĐ-CT-CC của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 24 tháng 2 năm 2025, về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của các ngân hàng. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 24 tháng 2 năm 2025 đến ngày 25 tháng 3 năm 2025.

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 từ ngày 1 tháng 7 năm 2025) về việc ngừng sử dụng hóa đơn đối với Công ty. Lý do bị cưỡng chế: Người nộp thuế có tiền thuế nợ quá 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp theo quy định, số tiền bị cưỡng chế: 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: 86.604.847.871 VND.

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

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

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

Vào ngày 2 tháng 5 năm 2024, 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. Quyết định chấm dứt hiệu lực kể từ khi tiền thuế nợ được nộp đủ vào ngân sách nhà nước.

**33. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Một số dữ liệu tương ứng trong bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được trình bày lại cho phù hợp. Chi tiết như sau:

	Số cuối năm (đã được trình bày trước đây)	Phân loại lại	Số cuối năm (được trình bày lại)
			VND

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024**

Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	36.000.000.000	36.000.000.000
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.615.391.000	3.630.000.000	5.245.391.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	256.643.922.488	(39.630.000.000)	217.013.922.488

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

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

  
Lê Ngọc Minh  
Người lập kiểm Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 27 tháng 3 năm 2026  
  
  
Trần Thị Liên  
Tổng Giám đốc