

CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *Viet Nam Exchange*
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM/ *Ho Chi Minh Stock Exchange*

1. Tên tổ chức/ *Name of organization*: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC / THUDUC HOUSING DEVELOPMENT CORPORATION**

- Mã chứng khoán/ *Stock code*: TDH

- Địa chỉ/ *Address* : 57 Song Hành, Khu Phố 5, P. Bình Trưng, TP.HCM, Việt Nam
/57 Song Hanh Street, Quarter 5, Binh Trung Ward, Ho Chi Minh City, VietNam

- Email: tdh@thuduchouse.com

- Website: www.thuduchouse.vn

2. Nội dung thông tin công bố/ *Disclosure information content*:

Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức công bố Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất soát xét bán niên năm 2026.

Thuduc Housing Development Corporation announces the audited separate and consolidated financial statements for the semi-annual of 2026.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 07/09/2026 tại đường dẫn <http://thuduchouse.vn>

This information was published on the company's website on September 07, 2026, at the link <http://thuduchouse.vn>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We hereby guarantee that the information disclosed above is true and we take full responsibility before the law for the content of the disclosed information.

Đại diện tổ chức/ Organization representative

Người được ủy quyền CBTT/ Authorized information disclosure officer



Lê Ngọc Xuân

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



**Shape the future
with confidence**

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 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 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 sở hữu hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở, môi giới bất động sản và mua bán hàng hóa.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Trần Thành Vinh	Chủ tịch
Bà Trần Thị Liên	Thành viên
Ông Vũ Hải Quân	Thành viên độc lập

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Vũ Hải Quân	Chủ tịch
Ông Trần Thành Vinh	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Trần Thị Liên	Tổng Giám đốc
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 tại ngày lập báo cáo này là Bà Trần Thị Liên.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Ngày 7 tháng 9 năm 2026
TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Thị Liên



Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 11540931/E-69502333-HN/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 7 tháng 9 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 50, bao gồm báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 7 tháng 9 năm 2026

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

PHỤ LỤC & TÀI LIỆU

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại – Thuyết minh số 33)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		393.307.029.671	400.901.545.283
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	12.799.933.953	23.199.355.340
1. Tiền	111		6.689.772.857	23.199.355.340
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.110.161.096	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		23.951.016.627	24.716.278.558
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.1	29.257.376.308	29.032.423.239
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5.1	(27.120.113.239)	(27.067.592.239)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2	21.813.753.558	22.751.447.558
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		76.520.126.936	63.107.226.593
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.1	212.847.281.709	212.026.120.217
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.2	24.203.990.756	18.089.148.944
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	6.3	49.130.737.811	38.559.908.242
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	6.1, 6.2, 6.3	(209.661.883.340)	(205.567.950.810)
IV. Hàng tồn kho	140	7	271.896.387.238	274.432.088.556
1. Hàng tồn kho	141		437.897.153.721	440.432.855.039
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		8.139.564.917	15.446.596.236
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	11	875.390.067	479.390.811
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	14	6.858.617.765	14.417.679.556
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	14	405.557.085	549.525.869

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại – Thuyết minh số 33)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		281.579.852.793	284.539.259.011
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		122.840.636.271	122.986.536.271
1. Phải thu dài hạn khác	215	6.3	350.568.600.575	350.714.500.575
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	6.3	(227.727.964.304)	(227.727.964.304)
II. Tài sản cố định	220		2.228.281.612	2.528.260.360
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	2.214.211.626	2.509.500.372
Nguyên giá	222		8.063.459.272	8.063.459.272
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.849.247.646)	(5.553.958.900)
2. Tài sản cố định vô hình	227		14.069.986	18.759.988
Nguyên giá	228		176.900.000	176.900.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(162.830.014)	(158.140.012)
III. Bất động sản đầu tư	240	9	108.048.582.175	111.218.909.852
1. Nguyên giá	241		157.986.310.563	158.395.349.422
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(49.937.728.388)	(47.176.439.570)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		1.151.738.328	1.151.738.328
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		1.151.738.328	1.151.738.328
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	10	39.643.168.179	38.595.660.531
1. Đầu tư vào công ty liên kết	262		5.438.933.110	3.598.404.979
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		52.072.410.725	52.865.431.208
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	264		(17.868.175.656)	(17.868.175.656)
VI. Tài sản dài hạn khác	270		7.667.446.228	8.058.153.669
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	11	5.673.472.450	6.064.179.891
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	26.3	1.993.973.778	1.993.973.778
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		674.886.882.464	685.440.804.294

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại – Thuyết minh số 33)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		481.455.699.071	504.149.945.540
I. Nợ ngắn hạn	310		408.687.646.573	430.445.149.142
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	138.677.635.406	140.779.978.639
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	13	208.786.062.532	218.451.797.947
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	14	2.248.198.204	2.914.029.691
4. Phải trả người lao động	315		551.437.168	874.364.417
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	15	13.345.855.256	13.240.135.877
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	16	2.356.412.400	4.371.412.400
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	17	32.453.394.297	29.200.048.859
8. Vay ngắn hạn	321	18	6.200.004.000	6.200.004.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	19	4.068.647.310	14.413.377.312
II. Nợ dài hạn	330		72.768.052.498	73.704.796.398
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	16	37.369.727.310	37.722.933.510
2. Phải trả dài hạn khác	338	17	32.469.182.974	34.122.899.962
3. Vay dài hạn	339	18	549.991.000	649.993.000
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	26.3	2.286.651.214	1.116.469.926
5. Dự phòng phải trả dài hạn	343		92.500.000	92.500.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	20.1	193.431.183.393	181.290.858.754
1. Vốn đã góp của chủ sở hữu	411		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
2. Lỗ lũy kế	420		(935.102.503.763)	(947.650.955.240)
- Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(947.650.955.240)	(1.056.096.621.098)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		12.548.451.477	108.445.665.858
3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.006.017.156	2.414.143.994
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		674.886.882.464	685.440.804.294

Ngày 7 tháng 9 năm 2026

NGƯỜI LẬP
KIỂM KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Ngọc Minh

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Thị Liên

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21.1	92.104.161.581	25.832.797.835
2. Giảm trừ doanh thu	02	21.1	921.403.316	9.621.908
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	21.1	91.182.758.265	25.823.175.927
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	22	74.494.305.530	14.823.335.428
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		16.688.452.735	10.999.840.499
6. Lãi/(lỗ) của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		(103.220.893)	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	21.2	3.775.417.492	3.208.498.962
8. Chi phí tài chính	23		159.848.877	628.370.803
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		41.388.096	22.286.161
9. Chi phí bán hàng	25	23	7.212.824.826	746.001.324
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	14.700.278.878	18.009.962.650
11. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	27	10.1	(909.471.869)	12.450.637
12. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26) + 27)	30		(2.621.775.116)	(5.163.544.679)
13. Thu nhập khác	31	24	8.172.284.721	25.845.556.265
14. Chi phí khác	32	24	2.227.574.780	1.737.200.944
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	24	5.944.709.941	24.108.355.321
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		3.322.934.825	18.944.810.642
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26.1	318.158.900	-
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	26.3	1.170.181.288	22.852.403
19. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.834.594.637	18.921.958.239

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		2.242.721.475	18.931.529.522
21. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(408.126.838)	(9.571.283)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	70	20.4	20	168
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	71	20.4	20	168

Ngày 7 tháng 9 năm 2026

NGƯỜI LẬP
KIỂM KẾ TOÁN TRƯỞNG


Lê Ngọc Minh

TỔNG GIÁM ĐỐC


Trần Thị Liên

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	01		3.322.934.825	18.944.810.642
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao và hao mòn	02		3.330.721.896	3.241.340.259
- Các khoản dự phòng	03		4.146.453.530	603.991.500
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(1.735.335.505)	(2.830.063.001)
- Chi phí đi vay	06		41.388.096	22.286.161
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		9.106.162.842	19.982.365.561
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(9.525.558.090)	7.012.936.615
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		2.535.701.318	(20.458.660.177)
- Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(13.332.422.517)	(19.387.441.172)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(5.291.815)	109.849.297
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(224.953.069)	(176.880.000)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(41.388.096)	(22.286.161)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(364.029.427)	(788.546.317)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(39.000.000)	(55.488.510)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh	20		(11.890.778.854)	(13.784.150.864)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi mua sắm tài sản cố định	21		-	(2.772.410.836)
2. Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		36.363.636	90.909.091
3. Tiền chi cho vay	23		-	(20.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay và hợp tác kinh doanh	24		1.730.714.483	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	10.1	(2.750.000.000)	-
6. Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được	27		2.574.281.348	2.869.941.056
Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư	30		1.591.359.467	(19.811.560.689)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ nhận vốn của cổ đông không kiểm soát	31		-	2.500.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	18	-	7.100.000.000
3. Chi trả nợ gốc vay	34	18	(100.002.000)	(50.001.000)
Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính	40		(100.002.000)	9.549.999.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(10.399.421.387)	(24.045.712.553)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		23.199.355.340	51.933.094.449
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	4	12.799.933.953	27.887.381.896

Ngày 7 tháng 9 năm 2026

NGƯỜI LẬP
KIỂM KÊ TOÁN TRƯỞNG

Lê Ngọc Minh



Trần Thị Liên

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA 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 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 sở hữu hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở, môi giới bất động sản và mua bán hàng hóa.

Chu kỳ kinh doanh thông thường của hoạt động kinh doanh và xây dựng bất động sản của 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 công nhân viên của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 71 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 60).

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 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Công ty con trực tiếp				
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ ThuDuc House ("TDHS")	Thành phố Hồ Chí Minh	Cho thuê	100	100
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức ("TDHT")	Thành phố Hồ Chí Minh	Cho thuê	99,96	99,96
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 con gián tiếp				
Công ty Cổ phần Phân phối ThuDuc House ("TDHD")	Thành phố Hồ Chí Minh	Phân phối	92	92

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), tuân thủ và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ báo cáo

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.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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 giữa niên độ của công ty mẹ 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 Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99") và Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ("Thông tư 43").

3.1.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư 99

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành 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 thi hành kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Nhóm Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99 như được trình bày tại Thuyết minh số 33.

3.1.2 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư 43

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 43 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 43 và có ảnh hưởng tới Nhóm Công ty trên cơ sở phi hồi tố. Theo đó, Nhóm Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 43 trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ này như được trình bày tại Thuyết minh số 33.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

3.4 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

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

- Chi phí để có 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 vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp thực tế đích danh.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho khác được tính theo giá gốc. Giá gốc các hàng tồn kho khác 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.

Hàng tồn kho khác được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được, trong đó, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác (tiếp theo)

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác bị giảm giá. Nhóm Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn 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 đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản của Nhóm Công ty.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

3.6 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 trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Nhóm Công ty.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 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 không thời hạn không cần trích hao mòn.

3.8 Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong kỳ trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.9 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 và vật kiến trúc	25 năm
Quyền sử dụng đất	25 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 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 giữa niên độ 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 Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ. 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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.11 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 kỳ 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.

3.12 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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.

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng kỳ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 giữa niên độ.

3.15 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Nhóm Công ty cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính theo hợp đồng kinh tế đã ký kết và các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Các khoản chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.17 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, 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 giữa niên độ sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

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

3.18 Vốn đã góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

3.19 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư/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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo phê duyệt của các cổ đông tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ khen thưởng, 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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

3.20 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 bất động sản

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro và lợi ích trọng yếu đã chuyển sang cho người mua.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu cho thuê

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo đánh giá phần công việc đã hoàn thành.

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong năm nhưng đến năm sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Nhóm Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong năm nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính.

3.22 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

3.23 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Nhóm Công ty.

3.24 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc 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 giữa niên độ.

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 hoặc thu nhập chịu thuế (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, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.24 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có thu nhập chịu 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 thu nhập chịu thuế (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, chi nhánh, 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 chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực tại 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 giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp 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.

3.25 Lãi trên cổ phiếu

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.26 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.

3.27 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 có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

3.28 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Giám đốc đánh giá là hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		VND
Tiền mặt	517.357.106	3.137.961.194
Tiền gửi ngân hàng	6.172.415.751	20.061.394.146
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	2.709.479.704	9.507.349
- Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	945.156.979	15.836.376.854
- Ngân hàng TMCP Á Châu	938.560.655	1.154.105.306
- Các khoản tiền gửi không kỳ hạn khác	1.579.218.413	3.061.404.637
Tương đương tiền (*)	6.110.161.096	-
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	3.000.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	3.110.161.096	-
TỔNG CỘNG	12.799.933.953	23.199.355.340

(*) Số cuối kỳ thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc dưới ba (3) tháng theo lãi suất từ 3,80% đến 4,75%/năm.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGÂN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ			Dự phòng
	Số lượng	Giá trị	Giá trị hợp lý	Số lượng	Giá trị	Giá trị hợp lý	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương ("PPI")	2.160.000	21.850.551.499	-	2.160.000	21.850.551.499	-	(21.850.551.499)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 ("SC5")	105.042	6.845.191.740	1.575.630.000	105.042	6.845.191.740	1.628.151.000	(5.217.040.740)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thuần Điện ("HAR")	90.000	308.492.519	308.492.519	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("NVL")	17.000	253.140.550	253.140.550	-	-	-	-
Tổng Công ty 36 – CTCP ("G36")	-	29.257.376.308	2.137.263.069	-	336.680.000	336.680.000	-
TỔNG CỘNG					29.032.423.239	1.964.831.000	(27.067.592.239)

Giá trị hợp lý được xác định dựa trên giá đóng cửa của các cổ phiếu liên quan được niêm yết trên sở giao dịch chứng khoán tại ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

	Kỳ này		Kỳ trước
Số đầu kỳ		(27.067.592.239)	(26.337.550.339)
Dự phòng trích lập trong kỳ		(52.521.000)	(603.991.500)
Số cuối kỳ		(27.120.113.239)	(26.941.541.839)

Giá trị hợp lý được xác định dựa trên giá đóng cửa của các cổ phiếu liên quan được niêm yết trên sở giao dịch chứng khoán tại ngày 30 tháng 6 năm 2026. Chi tiết (tăng), giảm dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	(27.067.592.239)	(26.337.550.339)
Dự phòng trích lập trong kỳ	(52.521.000)	(603.991.500)
Số cuối kỳ	(27.120.113.239)	(26.941.541.839)

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		(Trình bày lại – Thuyết minh số 33)
Cho PPI mượn (*)	15.124.447.558	15.124.447.558
Cho vay Công ty Cổ phần Logistic HCT Express (**)	4.689.306.000	5.405.000.000
Cho vay Công ty TNHH Phân phối QT (**)	2.000.000.000	2.222.000.000
TỔNG CỘNG	21.813.753.558	22.751.447.558

TỔNG CỘNG

(*) Số dư cuối kỳ thể hiện khoản cho PPI mượn không lãi suất. Nhóm Công ty dự kiến sẽ bù trừ khoản này với công nợ phải trả PPI (Thuyết minh số 12).
Tại ngày báo cáo này, Nhóm Công ty đang trong quá trình làm bù trừ công nợ với PPI.

(**) Đây là các khoản cho vay ngắn hạn, đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 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.

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Nợ phải thu khách hàng	203.760.681.709	(158.703.308.856)	203.526.120.217	(158.703.308.856)	
- Ông Ngô Trung Hiếu (*)	66.379.408.333	(66.379.408.333)	66.379.408.333	(66.379.408.333)	
- Ông Phạm Thái Ninh (*)	54.310.425.000	(54.310.425.000)	54.310.425.000	(54.310.425.000)	
- PPI	19.070.119.116	(19.070.119.116)	19.070.119.116	(19.070.119.116)	
- Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Lợi	9.289.670.131	(9.289.670.131)	9.289.670.131	(9.289.670.131)	
- Các khách hàng khác	54.711.059.129	(9.653.686.276)	54.476.497.637	(9.653.686.276)	
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	9.086.600.000	(8.500.000.000)	8.500.000.000	(8.500.000.000)	
TỔNG CỘNG	212.847.281.709	(167.203.308.856)	212.026.120.217	(167.203.308.856)	

(*) 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 do 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 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 các biên bản làm việc để gia hạn tiền độ thanh toán chậm nhất đến ngày 31 tháng 1 năm 2025.

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	VND
Công ty Luật TNHH Bùi Gia và Công sự	16.000.000.000	16.000.000.000	
Công ty TNHH Đồ gia dụng BSH (Việt Nam)	7.275.848.798	-	
Các nhà cung cấp khác	928.141.958	2.089.148.944	
TỔNG CỘNG	24.203.990.756	18.089.148.944	
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(16.000.000.000)	(16.000.000.000)	
GIÁ TRỊ THUẬN	8.203.990.756	2.089.148.944	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.3 Các khoản phải thu khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	(Trình bày lại – Thuyết minh số 33)	Giá trị dự phòng
				VND
Ngắn hạn				
Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (TM số 27)	18.824.549.478	(11.510.741.705)	9.600.494.478	(9.010.741.705)
Ủy thác đầu tư	9.000.000.000	(3.500.000.000)	9.000.000.000	(3.500.000.000)
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư (TM số 10.2)	1.969.407.990	-	1.886.689.964	-
Tạm ứng cho nhân viên	1.153.175.426	(735.000.000)	1.041.325.456	(735.000.000)
Chiết khấu thanh toán	670.212.779	-	3.362.000.374	-
Khác	17.513.392.138	(10.712.832.779)	13.669.397.970	(9.118.900.249)
TỔNG CỘNG	49.130.737.811	(26.458.574.484)	38.559.908.242	(22.364.641.954)
Dài hạn				
Phải thu từ HĐHTKD (i)	349.732.620.575	(227.727.964.304)	349.882.620.575	(227.727.964.304)
Khác	835.980.000	-	831.880.000	-
TỔNG CỘNG	350.568.600.575	(227.727.964.304)	350.714.500.575	(227.727.964.304)
Chi tiết tình hình (tăng), giảm dự phòng phải thu khác khó đòi như sau:				
	Kỳ này		Kỳ trước	
				VND
Số đầu kỳ				
Dự phòng trích lập trong kỳ		(250.092.606.258)		(252.453.558.693)
		(4.093.932.530)		-
Số cuối kỳ		(254.186.538.788)		(252.453.558.693)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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:

VND

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
			Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Hưng Vương Cán Đức	Hợp tác đầu tư Dự án Khu căn hộ Hưng Vương Cán Đức tại Xã Rạch Kiến, tỉnh Tây Ninh	Theo thỏa thuận	127.273.000.000	(127.273.000.000)	127.273.000.000	(127.273.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	Dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại xã Bến Lức, Tỉnh Tây Ninh	65%	126.143.024.175	(4.398.367.904)	126.143.024.175	(4.398.367.904)
Công ty Cổ phần Hưng Vương Bến Lức	Hợp tác đầu tư	Theo thỏa thuận	91.000.000.000	(91.000.000.000)	91.000.000.000	(91.000.000.000)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Khu nhà ở Bình An	12,5%	4.706.596.400	(4.706.596.400)	4.706.596.400	(4.706.596.400)
Ông Ôn Minh Lợi	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	Theo thỏa thuận	350.000.000	-	350.000.000	-
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Hợp đồng hợp tác đầu tư	Theo thỏa thuận	260.000.000	-	410.000.000	-
TỔNG CỘNG			349.732.620.575	(227.377.964.304)	349.882.620.575	(227.377.964.304)

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. HÀNG TỒN KHO

		VND
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	391.680.214.183	391.873.907.753
Hàng hóa	46.132.751.210	48.008.731.735
Hàng đang đi trên đường	84.188.328	550.215.551
Dư phòng giảm giá hàng tồn kho	(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
TỔNG CỘNG	271.896.387.238	274.432.088.556

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

		VND
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản		
Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội	165.770.324.893	165.770.324.893
Dự án Golden Hill, Phường Phú Mỹ, TP. HCM (*)	149.927.458.141	149.927.458.141
Trung Tâm Thương mại Phước Long 1.778 m ² , Phường Phước Long, TP. HCM	43.811.134.753	43.011.134.753
Khu nhà ở 6,5 ha Phường An Khánh, TP. HCM	17.494.620.311	17.487.368.267
Chung cư TDH Trường Thọ	4.150.371.518	5.136.317.132
Khác	8.499.226.736	8.499.226.736
	389.653.136.352	389.831.829.922
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây lắp	2.027.077.831	2.042.077.831
TỔNG CỘNG	391.680.214.183	391.873.907.753

(*) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
					VND
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	2.928.856.063	937.390.161	4.042.394.025	154.819.023	8.063.459.272
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	1.919.056.865	670.674.161	2.645.010.545	32.454.545	5.267.196.116
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu kỳ	(2.068.488.186)	(754.452.182)	(2.705.920.408)	(25.098.124)	(5.553.958.900)
Khấu hao trong kỳ	(103.138.284)	(21.752.152)	(155.307.260)	(15.091.050)	(295.288.746)
Số cuối kỳ	(2.171.626.470)	(776.204.334)	(2.861.227.668)	(40.189.174)	(5.849.247.646)
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	860.367.877	182.937.979	1.336.473.617	129.720.899	2.509.500.372
Số cuối kỳ	757.229.593	161.185.827	1.181.166.357	114.629.849	2.214.211.626
Trong đó:					
Tài sản sử dụng để thế chấp (TM số 18)	-	-	1.181.166.357	-	1.181.166.357

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu kỳ	117.394.443.935	41.000.905.487	158.395.349.422
Thanh lý	(409.038.859)	-	(409.038.859)
Số cuối kỳ	116.985.405.076	41.000.905.487	157.986.310.563
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu kỳ	(36.388.403.035)	(10.788.036.535)	(47.176.439.570)
Khấu hao/ hao mòn trong kỳ	(2.231.956.518)	(798.786.630)	(3.030.743.148)
Thanh lý	269.454.330	-	269.454.330
Số cuối kỳ	(38.350.905.223)	(11.586.823.165)	(49.937.728.388)
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	81.006.040.900	30.212.868.952	111.218.909.852
Số cuối kỳ	78.634.499.853	29.414.082.322	108.048.582.175

Chi tiết các BĐSĐT đang hiện hữu:

	Số cuối kỳ Nguyên giá	Số đầu kỳ Nguyên giá
Tầng 8, Tòa nhà Cantavil Premier	65.122.096.551	65.122.096.551
Văn phòng tại số 384 đường Võ Văn Ngân	37.954.545.455	37.954.545.455
Căn hộ 0.01 tại Chung cư Trường Thọ	16.874.250.390	16.874.250.390
Khác	38.035.418.167	38.444.457.026
	157.986.310.563	158.395.349.422

Các bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định giá trị hợp lý một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2026. 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:

	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	10.929.917.085	11.124.358.195
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	3.322.972.891	3.033.672.552

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 10.1)	5.438.933.110	3.598.404.979
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (TM số 10.2)	52.072.410.725	52.865.431.208
TỔNG CỘNG	57.511.343.835	56.463.836.187
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (TM số 10.2)	(17.868.175.656)	(17.868.175.656)
GIÁ TRỊ THUẬN	39.643.168.179	38.595.660.531

10.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		Vốn đầu tư	Tỷ lệ biểu quyết	Vốn đầu tư	Tỷ lệ biểu quyết
		VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Thực phẩm Thuộc House ("TDHF")	Bán buôn thực phẩm	3.878.939.595	50,00	2.064.013.795	50,00
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Vận tải Thanh Nghệ ("VTTN")	Vận tải hàng hóa	1.559.993.515	30,00	1.534.391.184	30,00
TỔNG CỘNG		5.438.933.110		3.598.404.979	

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết nêu trên được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu như sau:

	VTTN	TDHF	VND Total
Giá gốc:			
Số đầu kỳ	1.500.000.000	2.250.000.000	3.750.000.000
Góp vốn	-	2.750.000.000	2.750.000.000
Số cuối kỳ	1.500.000.000	5.000.000.000	6.500.000.000
Lãi (lỗ) lũy kế được ghi nhận từ sau ngày mua đối với các công ty liên kết:			
Số đầu kỳ	34.391.184	(185.986.205)	(151.595.021)
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	25.602.331	(935.074.200)	(909.471.869)
Số cuối kỳ	59.993.515	(1.121.060.405)	(1.061.066.890)
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	1.534.391.184	2.064.013.795	3.598.404.979
Số cuối kỳ	1.559.993.515	3.878.939.595	5.438.933.110

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

10.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại – Thuyết minh số 33)	
	Vốn đầu tư	Quyền biểu quyết	Vốn đầu tư	Quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	32.279.856.600	9.5	32.279.856.600	9.5
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	4.500.000.000	2.58	4.500.000.000	2.58
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phát triển Nhà Thành phố	3.200.000.000	0.8	3.200.000.000	0.8
Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương	2.000.000.000	21.17	2.000.000.000	21.17
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn (*)	10.092.554.125	-	10.885.574.608	-
TỔNG CỘNG	52.072.410.725		52.865.431.208	
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(17.868.175.656)		(17.868.175.656)	
GIÁ TRỊ THUẦN	34.204.235.069		34.997.255.552	

(*) Số dư này thể hiện khoản đầu tư theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (BCC) với Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn để thực hiện dự án Tòa nhà Văn phòng Green Office tại số 219-221 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Gia Định, TP. Hồ Chí Minh. Thời hạn hợp tác từ ngày 19 tháng 04 năm 2011 đến ngày 19 tháng 04 năm 2035, theo đó Công ty được hưởng 45% lợi nhuận phân chia hằng năm từ dự án.

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn	875.390.067	479.390.811
Tiền thuê đất	585.711.858	-
Công cụ, dụng cụ	36.200.001	48.191.668
Bảo hiểm	29.741.327	84.866.998
Khác	223.736.881	346.332.145
Dài hạn	5.673.472.450	6.064.179.891
Tiền thuê đất	3.271.153.000	3.333.263.500
Chi phí xây dựng và cải tạo văn phòng	2.163.451.053	2.374.989.911
Khác	238.868.397	355.926.480
TỔNG CỘNG	6.548.862.517	6.543.570.702

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
PPI	137.859.576.250	137.859.576.250
Các nhà cung cấp khác	818.059.156	2.920.402.389
TỔNG CỘNG	138.677.635.406	140.779.978.639

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án	199.397.377.796	199.397.377.796
Nhận tạm ứng xây lắp các công trình	5.791.316.175	10.453.862.061
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà	3.405.482.165	3.852.914.645
Khác	191.886.396	4.747.643.445
TỔNG CỘNG	208.786.062.532	218.451.797.947

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	14.417.679.556	11.069.386.471	(18.628.448.262)	6.858.617.765
Thuế thu nhập doanh nghiệp	549.525.869		(143.968.784)	405.557.085
TỔNG CỘNG	14.967.205.425	11.069.386.471	(18.772.417.046)	7.264.174.850
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.152.216.239	318.158.900	(302.211.245)	2.168.163.894
Thuế giá trị gia tăng	652.161.837	19.109.487.706	(19.761.649.543)	-
Thuế thu nhập cá nhân	109.651.615	354.986.578	(384.603.883)	80.034.310
Các thuế khác	-	2.644.882.706	(2.644.882.706)	-
TỔNG CỘNG	2.914.029.691	22.427.515.890	(23.093.347.377)	2.248.198.204

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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	757.267.525	651.548.146
TỔNG CỘNG	13.345.855.256	13.240.135.877

16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Tiền cho thuê nhận trước	2.356.412.400	4.371.412.400
Dài hạn		
Tiền cho thuê nhận trước	37.369.727.310	37.722.933.510
TỔNG CỘNG	39.726.139.710	42.094.345.910

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại – Thuyết minh số 33)
Ngắn hạn	32.453.394.297	29.200.048.859
Ông Lê Chí Hiếu	8.000.000.000	8.000.000.000
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	8.000.000.000	8.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.598.181.818	1.677.181.818
Khác	14.855.212.479	11.522.867.041
Dài hạn	32.469.182.974	34.122.899.962
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà ở 6,5 ha Bình An, Phường An Khánh, TP. HCM	19.519.525.782	19.519.525.782
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.039.260.343
Nhận góp vốn dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án TDH Bình Chiểu	1.655.000.000	2.655.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.242.759.442	2.896.476.430
Khác	1.012.637.407	1.012.637.407
TỔNG CỘNG	64.922.577.271	63.322.948.821
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	64.449.077.271	62.879.448.821
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (TM số 27)	473.500.000	443.500.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18.	VAY	Số đầu kỳ (Trình bày lại – Thuyết minh số 33)	Giảm trong kỳ	Phân loại lại	VND Số cuối kỳ
	Vay ngắn hạn	6.200.004.000	(100.002.000)	100.002.000	6.200.004.000
	Vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả (TM số 18.1)	200.004.000	(100.002.000)	100.002.000	200.004.000
	Vay cá nhân (TM số 18.2)	6.000.000.000	-	-	6.000.000.000
	Vay dài hạn	6.49.993.000	-	(100.002.000)	549.991.000
	Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 18.1)	649.993.000	-	(100.002.000)	549.991.000
	TỔNG CỘNG	6.849.997.000	(100.002.000)	-	6.749.995.000
18.1	Vay ngắn hạn từ ngân hàng				
	Ngân hàng	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	749.995.000	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 (TM số 8)
	Trong đó:				
	- Vay dài hạn	549.991.000			
	- Vay dài hạn đến hạn trả	200.004.000			
18.2	Vay cá nhân				

Số dư này thể hiện khoản vay không có lãi suất và không có tài sản bảo đảm nhận từ Bà Nguyễn Ngọc Thu. Khoản vay không có thời hạn thanh toán theo hợp đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	<i>Kỳ này</i>	<i>VND Kỳ trước</i>
Số đầu kỳ	14.413.377.312	14.548.399.895
Sử dụng trong kỳ	(39.000.000)	(55.488.510)
Hoàn nhập trong kỳ (TM số 20.1)	(10.305.730.002)	-
Số cuối kỳ	<u>4.068.647.310</u>	<u>14.492.911.385</u>

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	<i>Vốn đã góp của chủ sở hữu</i>	<i>Lỗi lũy kế</i>	<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
Kỳ trước				
Số đầu kỳ	1.126.527.670.000	(1.056.096.621.098)	53.465.041	70.484.513.943
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	18.931.529.522	(9.571.283)	18.921.958.239
Góp vốn trong kỳ	-	-	2.500.000.000	2.500.000.000
Số cuối kỳ	<u>1.126.527.670.000</u>	<u>(1.037.165.091.576)</u>	<u>2.543.893.758</u>	<u>91.906.472.182</u>
Kỳ này				
Số đầu kỳ	1.126.527.670.000	(947.650.955.240)	2.414.143.994	181.290.858.754
Hoàn nhập quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	10.305.730.002	-	10.305.730.002
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	2.242.721.475	(408.126.838)	1.834.594.637
Số cuối kỳ	<u>1.126.527.670.000</u>	<u>(935.102.503.763)</u>	<u>2.006.017.156</u>	<u>193.431.183.393</u>

(*) Theo Nghị quyết số 470/2026/TĐH/NQ-HĐQT ngày 3 tháng 6 năm 2026, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc hoàn nhập số dư quỹ khen thưởng phúc lợi là 10.305.730.002 VND, đồng thời chuyển khoản tiền tương ứng sang khoản lỗ lũy kế trong kỳ.

20.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	<i>Kỳ này</i>	<i>VND Kỳ trước</i>
Vốn cổ phần		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	<u>1.126.527.670.000</u>	<u>1.126.527.670.000</u>

20.3 Cổ phiếu

	<i>Số cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.3 Cổ phiếu (tiếp theo)

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.

20.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Lợi nhuận sau thuế TNDN phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ	2.242.721.475	18.931.529.522
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ	2.242.721.475	18.931.529.522
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	112.652.767	112.652.767
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	20	168
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	20	168
Nhóm Công ty không có cổ phiếu phổ thông suy giảm tiềm tàng trong kỳ và vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.		
Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm khác trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.		

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Doanh thu	92.104.161.581	25.832.797.835
Doanh thu bán hàng hóa	66.700.717.249	5.785.788.071
Doanh thu cho thuê	10.929.917.084	13.295.881.032
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.210.954.196	6.751.128.732
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	6.262.573.052	-
Giảm trừ doanh thu	(921.403.316)	(9.621.908)
Hàng bán bị trả lại	(613.377.868)	-
Giảm giá hàng bán	(306.563.956)	-
Chiết khấu thương mại	(1.461.492)	(9.621.908)
Doanh thu thuần	91.182.758.265	25.823.175.927
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán hàng hóa	65.779.313.933	5.776.166.163
Doanh thu cho thuê	10.929.917.084	13.295.881.032
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.210.954.196	6.751.128.732
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	6.262.573.052	-
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với các bên khác	87.954.758.265	24.873.266.835
Doanh thu với bên liên quan (TM số 27)	3.228.000.000	1.899.818.184

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21 DOANH THU (tiếp theo)

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận được chia từ HĐHTKD	1.969.407.990	1.702.647.990
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	675.399.384	1.024.055.283
Chiết khấu thanh toán	1.130.610.118	481.795.689
TỔNG CỘNG	3.775.417.492	3.208.498.962

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn của hàng hóa	62.545.873.978	5.614.420.412
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	7.639.513.047	4.712.776.727
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	3.322.972.891	4.496.138.289
Giá vốn hàng hóa bất động sản	985.945.614	-
TỔNG CỘNG	74.494.305.530	14.823.335.428

23. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí bán hàng	7.212.824.826	746.001.324
Chi phí nhân viên	3.551.362.229	502.034.356
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.969.634.620	-
Chi phí khấu hao và hao mòn	16.999.998	-
Chi phí khác	674.827.979	243.966.968
Chi phí quản lý doanh nghiệp	14.700.278.878	18.009.962.650
Chi phí nhân viên	7.642.019.795	7.121.747.730
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.844.747.471	9.193.085.563
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	2.500.000.000	-
Chi phí khấu hao và hao mòn	222.742.860	224.150.897
Chi phí khác	490.768.752	1.470.978.460
TỔNG CỘNG	21.913.103.704	18.755.963.974

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Kỳ này</i>	<i>VND Kỳ trước</i>
Thu nhập khác	8.172.284.721	25.845.556.265
Nhận tiền bồi hoàn theo bản án phúc thẩm của tòa án (<i>Thuyết minh số 31</i>)	6.036.019.234	18.096.811.174
Thu hồi tạm ứng nhân viên	1.500.000.000	-
Xóa sổ công nợ	-	7.657.834.000
Khác	636.265.487	90.911.091
Chi phí khác	2.227.574.780	1.737.200.944
Chi phí phạt thuế	182.318.292	145.565.136
Phí tòa án	-	937.549.070
Khác	2.045.256.488	654.086.738
LỢI NHUẬN KHÁC	5.944.709.941	24.108.355.321

25. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Kỳ này</i>	<i>VND Kỳ trước</i>
Chi phí hàng hóa và dịch vụ mua ngoài	78.100.422.781	20.775.080.732
Chi phí nhân viên	11.193.382.024	7.623.782.086
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.330.721.896	3.241.340.259
Dự phòng	2.500.000.000	-
Chi phí khác	1.282.882.533	1.939.096.325
TỔNG CỘNG	96.407.409.234	33.579.299.402

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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

26.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Kỳ này</i>	<i>VND Kỳ trước</i>
Chi phí thuế TNDN	318.158.900	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	1.170.181.288	22.852.403
TỔNG CỘNG	1.488.340.188	22.852.403

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	Kỳ này	Kỳ trước
		VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.322.934.825	18.944.810.642
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm Công ty	664.586.965	3.788.962.128
Các khoản điều chỉnh:		
Phần lỗ không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại của các công ty con	844.246.008	24.756.769
Dự phòng phải thu khó đòi	818.786.506	-
Chi phí không được trừ	371.302.159	399.373.574
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	181.894.374	(2.490.127)
Lỗ từ kỳ trước chuyển sang	(1.392.475.824)	(4.285.695.838)
Chi phí thuế TNDN ước tính	1.488.340.188	22.852.403

26.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ 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 giữa niên độ 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 kỳ 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 nộp của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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 kỳ này và kỳ trước như sau:

	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Kỳ này	Kỳ trước
				VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế TNDN từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	1.993.973.778	1.993.973.778		-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng các khoản đầu tư vào các công ty con	(2.286.651.214)	(1.116.469.926)	(1.170.181.288)	(22.852.403)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			(1.170.181.288)	(22.852.403)

(*) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.4 Lỗ thuế chuyển sang năm sau

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ 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 giữa niên độ, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 101.496.661.140 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 108.459.040.260 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 thuế	Đã chuyển lỗ	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2026
2022	2027	79.635.270.138	(38.021.012.270)	-	41.614.257.868
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
TỔNG CỘNG		139.517.673.410	(38.021.012.270)	-	101.496.661.140

Lỗ thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 20.299.332.228 VND (2025: 21.691.808.052 VND) và đối với các chênh lệch tạm thời với tổng giá trị 1.281.213.494 VND (2025: 97.000.000 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

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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 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
VTTN	Công ty liên kết
TDHF	Công ty liên kết
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế	Bên liên quan của doanh nghiệp mà
Dệt may Việt Nam	Công ty đầu tư
Ông Trần Thành Vinh	Chủ tịch
Ông Vũ Hải Quân	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Quang Nghĩa	Chủ tịch HĐQT (đã miễn nhiệm trong năm 2025)
Bà Võ Thị Tường Vy	Ủy ban Kiểm toán (đã miễn nhiệm trong năm 2025)
Bà Trần Thị Liên	Tổng Giám đốc
Ông Trần Sơn	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 Đình	Phó Giám đốc TDHT
Ông Nguyễn Trọng Quang	Phó Giám đốc TDHT
Ông Vũ Hải Quân	Thành viên HĐQT

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
			<i>VND</i>
Ông Vũ Văn Quân	Tạm ứng	5.000.000.000	-
	Hoàn tạm ứng	-	9.000.000.000
VTTN	Cung cấp dịch vụ	3.228.000.000	1.899.818.184
	Ký quỹ	30.000.000	-
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	Tạm ứng	4.087.300.000	1.900.000.000
	Hoàn ứng	160.000.000	20.000.000
TDHF	Góp vốn	2.750.000.000	-
Ông Trần Thành Vinh	Tạm ứng	600.000.000	-
Ông Trần Sơn	Hoàn tạm ứng	303.245.000	156.520.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 kỳ này và kỳ trước như sau:

Tên	VND	
	Thu nhập	
	Kỳ này	Kỳ trước
Bà Trần Thị Liên	541.707.791	568.574.925
Ông Trần Thành Vinh	333.333.336	302.222.224
Ông Vũ Văn Quân	188.931.451	66.666.668
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	176.904.329	50.529.545
Bà Nguyễn Trần Khánh Vân	259.802.279	-
Ông Nguyễn Thanh Tịnh	100.000.002	-
Ông Vũ Hải Quân	100.000.002	-
Ông Nguyễn Minh Tân	94.371.794	-
Ông Trần Sơn	87.115.385	-
Ông Nguyễn Quang Nghĩa	-	166.666.667
Bà Võ Thị Tường Vy	-	100.000.000
TỔNG CỘNG	1.882.166.369	1.254.660.029

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này	VND Kỳ trước
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Dệt may Việt Nam	Chuyển nhượng vốn	8.500.000.000	8.500.000.000
VTTN	Cung cấp dịch vụ	586.600.000	-
		9.086.600.000	8.500.000.000
Phải thu ngắn hạn khác			
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 Vũ Văn Quân	Tạm ứng	5.000.000.000	-
Ông Trần Sơn	Tạm ứng	2.707.507.773	3.010.752.773
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	Tạm ứng	4.056.300.000	129.000.000
Ông Trần Thành Vinh	Tạm ứng	600.000.000	-
		18.824.549.478	9.600.494.478
Phải trả khác			
VTTN	Ký quỹ ngắn hạn	390.000.000	390.000.000
	Ký quỹ dài hạn	83.500.000	53.500.000
		473.500.000	443.500.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Hoạt động chính trong kỳ 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:

VND

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Loại trừ	Hợp nhất
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026				
Doanh thu thuần bộ phận				
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	23.095.781.040	68.086.977.225	-	91.182.758.265
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	-	9.093.756.537	(9.093.756.537)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	23.095.781.040	77.180.733.762	(9.093.756.537)	91.182.758.265
Lợi nhuận gộp bộ phận	12.883.571.631	12.898.637.641	(9.093.756.537)	16.688.452.735
Lỗ từ hoạt động thanh lý bất động sản đầu tư				(103.220.893)
Chi phí bán hàng				(7.212.824.826)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(14.700.278.878)
Doanh thu hoạt động tài chính				3.775.417.492
Chi phí tài chính				(159.848.877)
Phản lãi trong công ty liên kết				(909.471.869)
Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh				(2.621.775.116)
Thu nhập khác				8.172.284.721
Chi phí khác				(2.227.574.780)
Thu nhập thuế TNDN hiện hành				(318.158.900)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(1.170.181.288)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN				1.834.594.637

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Loại trừ	VND Hợp nhất
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026				
Tài sản bộ phận				
Tài sản của các bộ phận	529.648.265.311	160.754.852.102	(106.284.114.717)	584.119.002.696
Tài sản không phân bổ	-	-	-	90.767.879.768
Tổng tài sản	529.648.265.311	160.754.852.102	(106.284.114.717)	674.886.882.464
Nợ phải trả bộ phận				
Phải trả bộ phận	401.213.401.746	57.362.864.625	(51.079.790.785)	407.496.475.586
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	73.959.223.485
Tổng nợ phải trả	401.213.401.746	57.362.864.625	(51.079.790.785)	481.455.699.071

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29 CÁC CAM KẾT

Nhóm Công ty là bên đi thuê

Nhóm Công ty hiện đang thuê đất và văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dưới 1 năm	5.405.832.986	5.152.272.536
Từ 1 đến 5 năm	14.815.968.444	17.436.510.644
Trên 5 năm	47.603.327.135	50.390.092.703
TỔNG CỘNG	67.825.128.565	72.978.875.883

Nhóm Công ty là bên cho thuê

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đến 1 năm	23.847.302.218	27.975.754.272
Từ 2 năm đến 5 năm	42.132.289.520	49.716.648.253
Trên 5 năm	19.245.159.121	20.963.417.979
TỔNG CỘNG	85.224.750.859	98.655.820.504

30. KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tái sản giữ hộ	22.737.627.000	22.737.627.000

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. TÀI SẢN TIỀM TANG

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

Ngày 4 tháng 6 năm 2024, Công ty gửi Đơn yêu cầu thi hành án và ngày 10 tháng 6 năm 2024, Công ty gửi Đơn sửa đổi, bổ sung Đơn yêu cầu thi hành án cho Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu thi hành án theo Bản án phúc thẩm 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, 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 tang là các khoản bồi thường của các bị cáo có liên quan đến vụ án là 347,9 tỷ VND. Đến thời điểm 30 tháng 6 năm 2025, Nhóm Công ty đã nhận được số tiền 63,4 tỷ liên quan đến các khoản bồi thường này (Năm 2026: 6,0 tỷ VND, năm 2025: 18,1 tỷ VND, năm 2024: 34,3 tỷ VND).

32. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Ngày 17 tháng 4 năm 2026, Công ty nhận được Thông báo số 9836/TB-TPHCM của Thuế Thành phố Hồ Chí Minh ("Thuế TPHCM") về việc Thuế TPHCM thực hiện theo quyết định của Bản án hành chính phúc thẩm số 332/2025/HC-PT ngày 23 tháng 9 năm 2025 ("Bản án phúc thẩm số 332") của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Bản án phúc thẩm số 332 nêu trên đã quyết định giữ nguyên kết quả của Bản án Hành chính Sơ thẩm số 133/2025/HCST, theo đó, tuyên hủy các quyết định cưỡng chế của Thuế TPHCM đối với Công ty.

Tiếp theo, vào ngày 28 tháng 4 năm 2026, Công ty nhận được Quyết định số 48467/QĐ-TPHCM-KĐT về việc chấm dứt hiệu lực quyết định cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn và Thông báo số 150067/TB-TPHCM-KĐT về việc tiếp tục sử dụng hóa đơn, căn cứ theo Bản án phúc thẩm số 332.

Đến ngày 4 tháng 8 năm 2026, Công ty nhận được Công văn số 10463/HCM-QLDN2 của Thuế TPHCM về việc chấm dứt hiệu lực của Công văn số 3990/CTTPHCM-QLN ngày 22 tháng 4 năm 2024 về việc ngăn chặn chuyển dịch, thế chấp tài sản, chấp hành theo Bản án phúc thẩm số 332.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính hợp nhất đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng (*Thuyết minh số 3.1*) trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

			VND
	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số đầu kỳ (được trình bày lại)
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	22.751.447.558	22.751.447.558
Cho vay ngắn hạn	7.627.000.000	(7.627.000.000)	-
Phải thu ngắn hạn khác	53.684.355.800	(15.124.447.558)	38.559.908.242
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	41.979.856.600	10.885.574.608	52.865.431.208
Phải thu dài hạn khác	361.300.075.183	(10.885.574.608)	350.414.500.575
Vay ngắn hạn	200.004.000	6.000.000.000	6.200.004.000
Phải trả ngắn hạn khác	35.200.048.859	(6.000.000.000)	29.200.048.859

34. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngoài sự kiện đã nêu tại *Thuyết minh số 32*, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

Ngày 7 tháng 9 năm 2026

NGƯỜI LẬP
KIỂM KẾ TOÁN TRƯỞNG


Lê Ngọc Minh

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Thị Liên

