CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC **THUDUC HOUSING DEVELOPMENT CORPORATION** --- Số: 670/2026/CBTT-TDH *No: /2026/ CBTT-TDH*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** --- *TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 07 năm 2026* *HCMC, July 28, 2026*

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, Phường Bình Trưng, TP.HCM

  /57 Song Hanh Street, Quarter 5, Binh Trung Ward, Ho Chi Minh City
- 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 Quý 2 năm 2026.

Thuduc Housing Development Corporation announces the Separate and Consolidated Financial Statements for the Second Quarter of 2026.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 28/07/2026 tại đường dẫn http://thuduchouse.vn

This information was published on the company's website on July 28, 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*

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
TDH
MSDN: 0302346036

Lê Ngọc Xuân

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0302346036, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026-07-28 10:22:05

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
57 Song Hành, Khu phố 5, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh
Mã số Doanh nghiệp: 0 3 0 2 3 4 6 0 3 6
Website: thuduchouse.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 2/2026

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

TP.HCM, ngày 28 tháng 7 năm 2026

MỤC LỤC

		Trang
1	Thông tin chung	1
2	Báo cáo Ban Tổng Giám đốc	2
3	Bảng Báo cáo tình hình tài chính riêng.....	3-5
4	Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	6-7
5	Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	8-9
6	Thuyết minh Báo cáo Tài chính riêng	10- 53

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THÔNG TIN CHUNG CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0302346036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất của Công ty là lần thứ 31 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 9 năm 2025.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Trần Thành Vinh	- Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 17 tháng 2 năm 2025, tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2025)
Bà Trần Thị Liên	- Thành viên (bổ nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025, tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2025)
Ông Vũ Hải Quân	- Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025, tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2025)

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Ông Vũ Hải Quân	- Chủ tịch UBKT (bổ nhiệm ngày 17 tháng 2 năm 2025, tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2025)
Ông Trần Thành Vinh	- Thành viên UBKT (bổ nhiệm ngày 17 tháng 2 năm 2025, tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2025)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này là Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán Quý 2 năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính Quý 2 năm 2026 này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;

- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và

- Lập Báo cáo Tài chính riêng của Quý trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính riêng Quý 2 năm 2026 đính kèm từ trang 03 đến trang 53. Báo cáo tài chính riêng Quý 2 năm 2026 này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Trần Thị Liên
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 7 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

TÀI SẢN	*Mã số*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 06 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
A. Tài sản ngắn hạn	**100**		**324.249.780.544**	**322.319.601.380**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**6.739.597.291**	**4.311.217.833**
1. Tiền	111		3.739.597.291	4.311.217.833
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**29.304.644.392**	**31.748.781.341**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.1	28.695.743.239	28.695.743.239
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5.2	(27.120.113.239)	(27.067.592.239)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.3	24.195.616.437	26.800.000.000
4. Đầu tư ngắn hạn khác	125	5.4	3.533.397.955	3.320.630.341
III. Các khoản phải thu	**130**		**60.814.806.703**	**50.384.669.756**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.1	201.215.879.520	197.185.437.722
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.2	8.912.385.400	16.683.232.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	6.3	38.048.087.656	30.283.613.377
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	6.1,2,3	(187.361.545.873)	(193.767.613.343)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**7**	**225.894.244.700**	**226.168.532.270**
1. Hàng tồn kho	141		391.895.011.183	392.169.298.753
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**1.496.487.458**	**9.706.400.180**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12	663.445.686	53.650.593
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	18	833.041.772	9.652.749.587
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**362.234.819.446**	**364.201.158.110**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**122.294.656.271**	**123.087.676.754**
1. Phải thu dài hạn khác	215	6.3	349.672.620.575	350.465.641.058
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		(227.377.964.304)	(227.377.964.304)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

TÀI SẢN	*Mã số*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 06 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
II. Tài sản cố định	**220**		**128.699.835**	**148.480.887**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	**114.629.849**	**129.720.899**
- Nguyên giá	222		*2.325.773.568*	*2.325.773.568*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		*(2.211.143.719)*	*(2.196.052.669)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	9	**14.069.986**	**18.759.988**
- Nguyên giá	*228*		*176.900.000*	*176.900.000*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(162.830.014)*	*(158.140.012)*
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**10**	**107.830.018.494**	**110.773.336.152**
- Nguyên giá	241		157.091.724.200	157.091.724.200
- Giá trị hao mòn luỹ kế	242		*(49.261.705.706)*	*(46.318.388.048)*
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**11**	**129.949.312.813**	**128.134.387.013**
1. Đầu tư vào công ty con	261	11.1	102.820.158.681	102.820.158.681
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	11.2	5.000.000.000	2.250.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	263	11.3	52.072.410.725	52.072.410.725
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	11.4	(29.943.256.593)	(29.008.182.393)
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**2.032.132.033**	**2.057.277.304**
1. Chi phí trả trước dài hạn	271	12	38.158.255	63.303.526
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		1.993.973.778	1.993.973.778
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**686.484.599.990**	**686.520.759.490**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

NGUỒN VỐN	*Mã số*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 06 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
C . Nợ phải trả	**300**		**489.763.878.588**	**507.530.839.211**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**424.272.126.109**	**438.888.244.169**
1. Phải trả cho người bán	311	13	138.473.473.414	138.385.429.607
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	208.598.189.773	218.352.626.370
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	18	1.971.635.293	2.021.993.990
4. Phải trả người lao động	315		20.140.250	511.864.417
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	15	13.060.135.877	13.140.135.877
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	17	3.275.503.309	2.806.412.400
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	16	35.873.403.490	40.634.136.805
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	19	9.200.000.000	9.200.000.000
9. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	20	13.799.644.703	13.835.644.703
II. Nợ dài hạn	**330**		**65.491.752.479**	**68.642.595.042**
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	17	32.166.090.947	34.272.933.510
2. Phải trả dài hạn khác	338	16	33.233.161.532	34.277.161.532
3. Dự phòng phải trả dài hạn	343		92.500.000	92.500.000
D . Vốn chủ sở hữu	**400**	**21**	**196.720.721.402**	**178.989.920.279**
1. Vốn cổ phần	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. Lợi nhuận/Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối	420		(929.806.948.598)	(947.537.749.721)
- Lợi nhuận/Lỗ chưa phân phối luỹ kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*(947.537.749.721)*	*(1.054.674.374.021)*
- Lợi nhuận/Lỗ chưa phân phối kỳ này	*420b*		*17.730.801.123*	*107.136.624.300*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**686.484.599.990**	**686.520.759.490**

Lê Ngọc Minh
Người lập biểu/ Kế Toán Trưởng

Trần Thị Liên
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 7 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Chỉ tiêu	*Mã số*	*TM*	*Quý 2 năm 2026*	*Quý 2 năm 2025*	*Lũy kế năm 2026*	*Lũy kế năm 2025*
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22.1	33.730.093.823	10.123.912.241	48.345.790.304	15.592.599.357
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		(1.147.142.857)	-	(1.147.142.857)	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	22.1	32.582.950.966	10.123.912.241	47.198.647.447	15.592.599.357
4. Giá vốn hàng bán	11	23	(29.798.719.652)	(5.916.235.556)	(36.552.520.030)	(7.982.758.985)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**2.784.231.314**	**4.207.676.685**	**10.646.127.417**	**7.609.840.372**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	24	-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	22.2	1.332.391.663	853.912.484	2.599.872.436	1.705.332.667
8. Chi phí tài chính	23	25	(20.457.911)	(189.075.600)	(987.595.200)	(603.991.500)
Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	3.333.463.276	(8.992.413.549)	(80.947.981)	(14.489.715.711)
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**7.429.628.342**	**(4.119.899.980)**	**12.177.456.672**	**(5.778.534.172)**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Chỉ tiêu	*Mã số*	*TM*	*Quý 2 năm 2026*	*Quý 2 năm 2025*	*Lũy kế năm 2026*	*Lũy kế năm 2025*
12. Thu nhập khác	31	28	3.257.457.465	18.188.171.465	7.538.936.506	25.845.555.465
13. Chi phí khác	32	28	(1.865.900.717)	(1.199.456.074)	**(1.985.592.055)**	(1.715.939.142)
14. Lợi nhuận khác	**40**		**1.391.556.748**	**16.988.715.391**	**5.553.344.451**	**24.129.616.323**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**8.821.185.090**	**12.868.815.411**	**17.730.801.123**	**18.351.082.151**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	-	-	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	**60**		**8.821.185.090**	**12.868.815.411**	**17.730.801.123**	**18.351.082.151**

Lê Ngọc Minh
Người lập biểu/ Kế toán trưởng
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 7 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
TDH
MSDN: 0302345036

Trần Thị Liên
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Chỉ tiêu	*Mã số*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kết toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026*	*Cho kỳ kết toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tổng lãi (lỗ) kế toán trước thuế	01		**17.730.801.123**	**18.351.082.151**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.963.098.710	2.955.273.067
- Các khoản dự phòng	03		(5.418.472.270)	603.991.500
- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư tài chính	05		(2.599.872.436)	(1.796.241.758)
- Chi phí đi vay	06		-	-
3. Lợi nhuận/Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**12.675.555.127**	**20.114.104.960**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		5.458.609.233	4.902.311.421
- (Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10		274.287.570	2.895.861.000
- Tăng/(Giảm) các khoản phải trả	11		(17.669.142.441)	(30.200.020.237)
- (Tăng)/Giảm chi phí chờ phân bổ	12		(584.649.822)	629.079.823
- (Tăng)/Giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		-	-
- Thuế TNDN đã nộp	15		(61.818.182)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(36.000.000)	(43.320.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**56.841.485**	**(1.701.983.033)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Chỉ tiêu	*Mã số*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kết toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026*	*Cho kỳ kết toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(32.454.545)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	90.909.091
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(14.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		16.800.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2.750.000.000)	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.321.537.973	4.087.947.864
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**2.371.537.973**	**4.146.402.410**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính	**40**		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**2.428.379.458**	**2.444.419.377**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**4.311.217.833**	**1.416.438.475**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**		**6.739.597.291**	**3.860.857.852**

Lê Ngọc Minh
Người lập biểu/ Kế toán trưởng

Trần Thị Liên
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 7 năm 2026

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0302346036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT TPHCM") cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất của Công ty là lần thứ 31 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 9 năm 2025.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 24 người (30 tháng 6 năm 2025: 19 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có ba công ty con trực tiếp, một công ty con gián tiếp, trong đó:

Công ty	*Địa điểm*	*Ngành nghề kinh doanh*	*Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết (%)*	
			30/06/2026	*31/12/2025*
Công ty con trực tiếp				
Công ty TNHH Phát triển Thượng mại Dịch vụ Thủ Đức ("DAB")	Tp.HCM	Cho thuê	99,6	99,6
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An ("LPA")	Tp.HCM	Tạm thời ngưng hoạt động	100	100
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House ("TDHS")	Tp.HCM	Cho thuê	100	100
Công ty con gián tiếp				
Công ty Cổ phần Phân phối Thuduc House ("TDHD")	Tp.HCM	Phân phối	92,31	92,31

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1. Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

- Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025;
- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

2.3. Giả định hoạt động liên tục

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 929.806.948.598 VND và các khoản nợ phải trả ngắn hạn cũng đã vượt quá các tài sản ngắn hạn số tiền là 100.022.345.565 VND.

Ngoài ra, theo Bản án số 332/2025/HC-PT của Tòa án Nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày 23 tháng 9 năm 2025, Tòa Phúc thẩm đã chấp nhận yêu cầu của Công ty về việc Công ty yêu cầu hủy một số quyết định của Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (Chi cục trưởng Chi cục thuế Khu vực II – nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh) và Chi Cục trưởng Chi cục Hải quan Quản lý Hàng đầu tư (nay là Đội trưởng Hải quan Khu Công nghệ cao) liên quan đến các biện pháp cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn và dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất, nhập khẩu. Tuy nhiên, Thuế Thành phố Hồ Chí Minh và Chi cục Hải quan Quản lý Hàng Đầu tư vẫn chưa ban hành các quyết định chấm dứt việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính nêu trên *(Thuyết minh số 16 và 33).*

Vào ngày 21 tháng 4 năm 2026, Công ty nhận được thông báo số 9836/TB-TPHCM ngày 17 tháng 04 năm 2026 về việc Thuế Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện theo Bản án hành chính phúc thẩm số 332/2025/HC-PT ngày 23/09/2025 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân cấp cao Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 04 tháng 05 năm 2026, Công ty nhận được thông báo số 150067/TB-TPHCM-KĐT ngày 28 tháng 04 năm 2026 về việc tiếp tục sử dụng hóa đơn và quyết định số 48467/QĐ-TPHCM-KĐT ngày 28 tháng 04 tháng 2026 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 đối với Công ty. Qua đó, Công ty đã chính thực được tháo gỡ biện pháp phong tỏa hóa đơn, giúp hoạt động kinh doanh của Công ty dần ổn định trở lại.

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

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

i) Thuế Thành phố Hồ Chí Minh đã tháo gỡ các biện pháp cưỡng chế cũng như các quyết định hành chính đối với Công ty theo Quyết định số 332/2025/HC-PT của Tòa án. Chi tiết diễn tiến của vụ kiện được trình bày tại *Thuyết minh số 16*; và

ii) Khôi phục một số hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty.

Dựa trên cơ sở trên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty sẽ duy trì đủ nguồn vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty và đủ khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Công ty trong vòng 12 tháng tới kể từ ngày của báo cáo tài chính riêng này. Theo đó, báo cáo tài chính riêng của Công ty cho giữa niên độ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 được lập trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

2.4. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.5. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu vào ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.6. Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2. Các khoản phải thu

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

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

3.3. Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng

được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản đó và các chi phí chung phân bổ dựa trên diện tích tương ứng của bất động sản bán đó.

3.4. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.6. Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc:	25 - 50 năm
Phương tiện vận tải:	05 - 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý:	03 - 05 năm
Phần mềm máy tính:	03 - 06 năm

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

3.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.8. Bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa và kiến trúc: 25 năm.

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

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

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

3.9. Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê:

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê:

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên báo cáo tình hình tài chính riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi

nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

3.10. Chi phí đi vay

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

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

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

3.11. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.12. Các khoản đầu tư

- Đầu tư vào các công ty con

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

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

- Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

động kinh doanh riêng.

3.13. Các khoản phải trả và chi phí phải trả

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

3.14. Trợ cấp thôi việc phải trả

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

Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

3.15. Các khoản dự phòng

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

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

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

3.16.Vốn đã góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

3.17. Phân chia lợi nhuận

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

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

- Quỹ đầu tư phát triển

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

- Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính riêng.

3.18. Ghi nhận doanh thu

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

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

- Doanh thu bán bất động sản

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

- Doanh thu bán hàng

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

- Doanh thu cho thuê

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

- Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản

đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

➢ Cổ tức

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

3.19. Thuế

➢ Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

➢ Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cuối niên

độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

3.20. Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Tiền mặt	479.852.948	3.103.244.832
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.259.744.343	1.207.973.001
Các khoản tương đương tiền (*)	3.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	**6.739.597.291**	**4.311.217.833**

(*): Tiền gửi tại ngân hàng Seabank, kỳ hạn 1 tháng

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Cổ phiếu niêm yết	28.695.743.239	28.695.743.239
TỔNG CỘNG	**28.695.743.239**	**28.695.743.239**
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(27.120.113.239)	(27.067.592.239)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.575.630.000**	**1.628.151.000**

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

Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	
Cổ phiếu niêm yết	*Số lượng*	*Giá trị (VND)*	*Số lượng*	*Giá trị (VND)*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	2.160.000	21.850.551.499	2.160.000	21.850.551.499
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	105.042	6.845.191.740	105.042	6.845.191.740
TỔNG CỘNG		**28.695.743.239**		**28.695.743.239**
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(27.120.113.239)		(27.067.592.239)
GIÁ TRỊ THUẦN		**1.575.630.000**		**1.628.151.000**

5.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

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

Tên Công ty	*Số lượng cổ phiếu*	*Giá trị thị trường (VND)*	*Giá trị ghi sổ (VND)*	*Dự phòng giảm giá (VND)*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	2.160.000	-	21.850.551.499	(21.850.551.499)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	105.042	1.575.630.000	6.845.191.740	(5.269.561.740)
TỔNG CỘNG		**1.575.630.000**	**28.695.743.239**	**(27.120.113.239)**

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

5.3. *Cho vay*

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Công ty cổ phần Phân phối Thuduc House	24.195.616.437	26.800.000.000
TỔNG CỘNG	**24.195.616.437**	**26.800.000.000**

5.4. *Đầu tư ngắn hạn khác*

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Lợi nhuận được chia hợp tác đầu tư- TTTM Hàng Xanh	1.969.407.990	1.886.689.964
Phân chia hợp đồng hợp tác 649	1.563.989.965	1.433.940.377
TỔNG CỘNG	**3.533.397.955**	**3.320.630.341**

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU

6.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	19.070.119.116	19.070.119.116
Công ty Cổ phần Địa ốc Thắng Lợi	9.289.670.131	9.289.670.131
Cty CP QL & KD Chợ Nông Sản Thủ Đức	16.650.000.000	16.650.000.000
Ông Ngô Trung Hiếu (*)	66.379.408.333	66.379.408.333
Ông Phạm Thái Ninh (*)	54.310.425.000	54.310.425.000
Cty TNHH TM Quốc tế Dệt May Việt Nam	8.500.000.000	8.500.000.000
Khác	27.016.256.940	22.985.815.142
TỔNG CỘNG	**201.215.879.520**	**197.185.437.722**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(167.203.308.856)	(167.203.308.856)
GIÁ TRỊ THUẦN	**34.012.570.664**	**29.982.128.866**

(*) Vào ngày 22 tháng 11 năm 2022, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty TNHH Bách Phú Thịnh ("Bách Phú Thịnh") số 02/2022/HĐCNCP và số 03/2022/HĐCNCP với các cá nhân vào ngày 29 tháng 12 năm 2022. Công ty đã ký hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Bách Phú Thịnh cho ông Ngô Trung Hiếu và ông Phạm Thái Ninh với tiến độ thanh toán cuối đến ngày 01 tháng 6 năm 2023. Vào ngày 5 tháng 6 năm 2023, Công ty đã ký các Phụ lục số 01 của các Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Bách Phú Thịnh như trên để gia hạn tiến độ thanh toán chậm nhất đến ngày 31 tháng 8 năm 2023. Vào ngày 9 tháng 01 năm 2024, Công ty đã ký các Biên bản làm việc của các Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Bách Phú Thịnh như trên để gia hạn tiến độ thanh toán chậm nhất đến ngày 31 tháng 01 năm 2025.

(*) Theo Biên bản số 01/2025/BB.CT và Quyết định số 01/2025/TGĐ ngày 06 tháng 01 năm 2025 v/v đánh giá tài sản để lập dự phòng tài chính, kế toán trích lập dự phòng 100% khoản nợ Ông Ngô Trung Hiếu và Ông Phạm Thái Ninh. Tổng số tiền trích lập dự phòng lũy kế tại thời điểm 30/06/2026: 120.689.833.333 đồng.

VND

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	*Ngày 30 tháng 6 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Số đầu kỳ	(167.203.308.856)	(167.203.308.856)
Cộng: dự phòng trích lập trong kỳ	-	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ		
Số cuối kỳ	**(167.203.308.856)**	**(167.203.308.856)**

VND

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Công ty Luật TNHH Bùi Gia và Cộng Sự	8.000.000.000	16.000.000.000
Khác	912.385.400	683.232.000
TỔNG CỘNG	**8.912.385.400**	**16.683.232.000**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(8.000.000.000)	(16.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**912.385.400**	**683.232.000**

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.3 *Phải thu khác*

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn		
Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	6.460.741.705	6.460.741.705
Phải thu về cho mượn vốn	15.124.447.558	15.124.447.558
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Phải thu về lãi tiền cho vay	990.472.421	990.472.421
Tạm ứng cho nhân viên	5.111.661.904	1.106.685.139
Tiền thuê đất phải thu	4.962.495.312	3.368.562.782
Phải thu khác	5.348.268.756	3.232.703.772
Ký quỹ	50.000.000	-
Cộng	***38.048.087.656***	***30.283.613.377***
Dài hạn		
Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	349.122.620.575	349.915.641.058
Ký quỹ	550.000.000	550.000.000
Cộng	***349.672.620.575***	***350.465.641.058***
TỔNG CỘNG	**387.720.708.231**	**380.749.254.435**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(11.423.237.017)	(10.564.304.487)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(227.377.964.304)	(227.377.964.304)
GIÁ TRỊ THUẦN	**148.919.506.910**	**142.806.985.644**
Trong đó:		
Phải thu các bên có liên quan (TM số 30)	10.517.041.705	6.589.741.705
Phải thu các bên khác	377.203.666.526	374.159.512.730

6.4 *Phải thu khác (tiếp theo)*

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

VND

Bên hợp tác kinh doanh	*Nội dung hợp tác*	*Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/ sản phẩm*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn			**6.460.741.705**	**6.460.741.705**
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Đầu tư Dự án 39-41-43 Bến Chương Dương, Phước Long Springtown, TTTM 1.778m2	Theo thỏa thuận	6.460.741.705	6.460.741.705
Dài hạn			**349.122.620.575**	**349.122.620.575**
Công ty CP Hưng Vượng Cần Đước	Hợp tác đầu tư dự án Khu căn hộ Hưng Vượng Cần Đước tại xã Rạch Kiến, tỉnh Tây Ninh	Theo thỏa thuận	127.273.000.000	127.273.000.000
Công ty CP Hưng Vượng Bến Lức	Hợp tác đầu tư Dự án trên Khu đất tại xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh	Theo thỏa thuận	91.000.000.000	91.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	Dự án 26 ha. giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại thị xã Bến Lức - tỉnh Tây Ninh	65%	126.143.024.175	126.143.024.175
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
TỔNG CỘNG			**355.583.362.280**	**355.583.362.280**

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (TIẾP THEO)

6.3 Các khoản phải thu khác (tiếp theo)

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

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Số đầu kỳ	**(237.942.268.791)**	**(238.303.221.226)**
Dự phòng trích lập trong năm	-	(505.616.192)
	-	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	866.568.627
Số cuối kỳ	**(237.942.268.791)**	**(237.942.268.791)**

7. HÀNG TỒN KHO

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

VND

		Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản			
- Khu đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội	Tỉnh Tây Ninh	165.770.324.893	165.770.324.893
- Dự án Golden Hill. Phú Mỹ	TP. Hồ Chí Minh	149.927.458.141	149.927.458.141
- Trung Tâm Thương Mại Phước Long	TP. Hồ Chí Minh	43.811.134.753	43.011.134.753
- Khu nhà ở 6.5 ha Phường Bình An	TP. Hồ Chí Minh	17.494.620.311	17.487.368.267
- Chung cư TDH Trường Thọ	TP. Hồ Chí Minh	4.150.371.518	5.136.317.132
- Khác		8.499.226.736	8.499.226.736
	Cộng	***389.653.136.352***	***389.831.829.922***
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây lắp		2.241.874.831	2.322.468.831
Khác		-	15.000.000
TỔNG CỘNG		**391.895.011.183**	**392.169.298.753**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
GIÁ TRỊ THUẦN		**225.894.244.700**	**226.168.532.270**

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	2.170.954.545	154.819.023	-	2.325.773.568
Mua mới trong kỳ	-	-	-	-
Thanh lý	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	2.170.954.545	154.819.023	-	2.325.773.568
Giá trị khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(2.170.954.545)	(25.098.124)	-	(2.196.052.669)
Hao mòn trong kỳ	-	(15.091.050)	-	(15.091.050)
Thanh lý	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	(2.170.954.545)	(40.189.174)	-	(2.211.143.719)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	129.720.899	-	129.720.899
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	-	114.629.849	-	114.629.849

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Phần mềm máy tính	*Quyền sử dụng đất*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	176.900.000	-	176.900.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	176.900.000	-	176.900.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(158.140.012)	-	(158.140.012)
Trích khấu hao trong kỳ	(4.690.002)	-	(4.690.002)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	(162.830.014)	-	(162.830.014)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	18.759.988	-	18.759.988
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	14.069.986	-	14.069.986

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Quyền sử dụng đất*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	116.722.355.986	40.369.368.214	157.091.724.200
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	116.722.355.986	40.369.368.214	157.091.724.200
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(36.385.670.764)	(9.932.717.284)	(46.318.388.048)
Hao mòn trong kỳ	(2.144.531.028)	(798.786.630)	(2.943.317.658)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	(38.530.201.792)	(10.731.503.914)	(49.261.705.706)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	80.336.685.222	30.436.650.930	110.773.336.152
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	78.192.154.194	29.637.864.300	107.830.018.494

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 06 năm 2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

VND

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Đầu tư vào công ty con *(Thuyết minh số 11.1)*	102.820.158.681	102.820.158.681
Đầu tư vào công ty liên kết *(Thuyết minh số 11.2)*	5.000.000.000	2.250.000.000
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác *(Thuyết minh số 11.3)*	52.072.410.725	52.072.410.725
TỔNG CỘNG	**159.892.569.406**	**157.142.569.406**
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn *(Thuyết minh số 11.4)*	(29.943.256.593)	(29.008.182.393)
GIÁ TRỊ THUẦN	**129.949.312.813**	**128.134.387.013**

11.1 Đầu tư vào công ty con

	Tên công ty con	*Ngày 30 tháng 6 năm 2026*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	
		Tỷ lệ biểu quyết	*Vốn đầu tư*	*Tỷ lệ biểu quyết*	*Vốn đầu tư*
		%	*VND*	*%*	*VND*
(a)	Công ty TNHH Phát triển TM DV Thủ Đức (Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình cũ)	99,6	24.889.158.681	99,6	24.889.158.681
(b)	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Lộc Phúc An (tên cũ là Công ty Cổ phần ThuDucHouse Wood Trading)	100	10.431.000.000	100	10.431.000.000
(c)	Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House	100	67.500.000.000	100	67.500.000.000
	TỔNG CỘNG		**102.820.158.681**		**102.820.158.681**
	Dự phòng cho khoản đầu tư vào công ty con		(10.954.020.532)		(10.954.020.532)
	GIÁ TRỊ THUẦN		**91.866.138.149**		**91.866.138.149**

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

11.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

(a) Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức tên cũ là Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình ("DAB") hiện là công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên trở lên được thành lập theo GCNĐKKD số 0304029762 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 9 năm 2005 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. DAB có trụ sở chính tại Số 4, Đường số 4, Khu phố 5, Phường Tam Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của DAB là sản xuất, mua bán nước đá tinh khiết.

(b) Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Lộc Phúc An ("LPA") - tên cũ là Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Lộc Phúc An ("LPA") hiện là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo GCNĐKKD số 0312561784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 10 năm 2013 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó, LPA có trụ sở chính tại Số 82- 84 Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính sửa đổi của LPA là bán buôn vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

(c) Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House ("TDHS") hiện là Công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0317286647 cấp ngày 12 tháng 05 năm 2022. TDHS có trụ sở chính tại 57 Song Hành, Khu phố 5, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính là kinh doanh bất động sản, kinh doanh khai thác và quản lý chợ.

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

11.2. Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty liên kết	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2026*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	
		Vốn đầu tư	*Tỷ lệ biểu quyết*	*Vốn đầu tư*	*Tỷ lệ biểu quyết*
		VND	*%*	*VND*	*%*
Công ty cổ phần Thực phẩm Thuduc House ("TDHF")	Bán buôn	5.000.000.000	50%	2.250.000.000	50%
TỔNG CỘNG		**5.000.000.000**		**2.250.000.000**	
Dự phòng cho khoản đầu tư vào công ty liên kết		(1.121.060.405)		(185.986.205)	
GIÁ TRỊ THUẦN		**3.878.939.595**		**2.064.013.795**	

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

11.3 Đầu tư tài chính dài hạn khác

Góp vốn vào đơn vị khác

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	32.279.856.600	32.279.856.600
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	4.500.000.000	4.500.000.000
Công ty CP BĐS Phát triển Nhà TP.HCM	3.200.000.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương	2.000.000.000	2.000.000.000
Tổng	**41.979.856.600**	**41.979.856.600**
Đầu tư hợp đồng hợp tác kinh doanh dài hạn		
Công ty CP Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	10.092.554.125	10.092.554.125
Tổng	**10.092.554.125**	**10.092.554.125**
TỔNG CỘNG	**52.072.410.725**	**52.072.410.725**
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(17.868.175.656)	(17.868.175.656)
GIÁ TRỊ THUẦN	**34.204.235.069**	**34.204.235.069**

11.4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

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

	Tỷ lệ sở hữu	*Dự phòng giảm giá*
	(%)	*VND*
Công ty TNHH Phát triển thương mại DV Thủ Đức	99,6	*(10.137.035.500)*
Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House	100	*(816.985.032)*
Công ty CP BĐS Phát triển Nhà TP.HCM	0,80	*(3.200.000.000)*
Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương	21,17	*(2.000.000.000)*
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	9,50	*(12.668.175.656)*
Công ty Cổ phần Thực phẩm Thuduc House	50	*(1.121.060.405)*
TỔNG CỘNG		***(29.943.256.593)***

12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Tiền thuê đất	585.711.858	-
Khác	77.733.828	53.650.593
TỔNG CỘNG	**663.445.686**	**53.650.593**

DÀI HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Chi phí xây dựng và cải tạo văn phòng	-	6.882.740
Khác	38.158.255	56.420.786
TỔNG CỘNG	**38.158.255**	**63.303.526**

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Phải trả người bán ngắn hạn khác	613.897.164	525.853.357
TỔNG CỘNG	**138.473.473.414**	**138.385.429.607**

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án, vốn	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	3.845.714.645
Các khách hàng khác	4.013.637	4.655.671.868
TỔNG CỘNG	**208.598.189.773**	**218.352.626.370**

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Chi phí hạ tầng kỹ thuật khu Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Khác	471.548.146	551.548.146
TỔNG CỘNG	**13.060.135.877**	**13.140.135.877**

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

VND

Ngắn hạn	*Ngày 30 tháng 06 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Mượn vốn	10.980.000.000	10.980.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.020.000.000	920.000.000
Ông Lê Chí Hiếu	8.000.000.000	8.000.000.000
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	-	8.000.000.000
Phải trả lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.682.875.877	2.682.875.877
Phải trả lãi vay	1.969.594.518	1.969.594.518
Khác	11.220.933.095	8.081.666.410
	35.873.403.490	**40.634.136.805**
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà 6.5 ha Bình An.Q2	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 ký quỹ. ký cược dài hạn	3.006.738.000	3.050.738.000
Nhận đặt cọc dịch vụ tiếp thị. phân phối độc quyền và phát triển dự án chung cư TDH Bình Chiểu	1.655.000.000	2.655.000.000
Khác	1.012.637.407	1.012.637.407
	33.233.161.532	**34.277.161.532**
TỔNG CỘNG	**69.106.565.022**	**74.911.298.337**

Trong đó:	*Ngày 30 tháng 6 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (TM30)	6.186.800.000	6.189.754.470
Phải trả dài hạn các bên liên quan (TM30)	3.000.000.000	3.050.000.000

17. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn		
Tiền cho thuê nhận trước	3.275.503.309	2.806.412.400
Dài hạn		
Tiền cho thuê nhận trước	32.166.090.947	34.272.933.510
TỔNG CỘNG	**35.441.594.256**	**37.079.345.910**

Công ty ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 957/HĐ-HTKD với Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House ("TDHS") vào ngày 29 tháng 8 năm 2022 và Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 10-PLHĐ/2024 ký ngày 05 tháng 01 năm 2024. để hợp tác kinh doanh khai thác và chia sẻ doanh thu có được từ việc hợp tác kinh doanh tại mặt bằng diện tích 2.408m2 tại Phường Tam Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Tam Bình, TP. HCM, kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2025), thời hạn hợp tác từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2035, chia lợi nhuận cố định hàng tháng và cấn trừ vào khoản đã nhận tạm ứng này.

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

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Số tăng trong kỳ*	*Số giảm trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2026*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	9.652.749.587	3.230.673.709	(12.050.381.524)	833.041.772
TỔNG CỘNG	**9.652.749.587**	**3.230.673.709**	**(12.050.381.524)**	**833.041.772**
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.993.973.778	-	(61.818.182)	1.932.155.596
Thuế thu nhập cá nhân	28.020.212	207.699.542	(196.240.057)	39.479.697
Thuế giá trị gia tăng	-	12.050.381.524	(12.050.381.524)	-
Các thuế khác	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	**2.021.993.990**	**12.258.081.066**	**(12.308.439.763)**	**1.971.635.293**

19. VAY

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2026*
Ngắn hạn				
Vay cá nhân	-	-	-	-
Vay bên liên quan (Thuyết minh 19*)	9.200.000.000	-	-	9.200.000.000
TỔNG CỘNG	**9.200.000.000**	-	-	**9.200.000.000**

19. VAY (TIẾP THEO)

19* Khoản vay bên liên quan

Bên cho vay	*Ngày 30 tháng 6 năm 2026*	*Kỳ hạn (tháng)*	*Ngày đáo hạn*	Lãi suất %/năm
Công ty Cổ phần Lộc Phúc An	9.200.000.000	12	không thời hạn	-
TỔNG CỘNG	**9.200.000.000**			

20. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 3 năm 2025*
Số đầu kỳ	13.835.644.703	13.915.964.703
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	(36.000.000)	(80.320.000)
Số cuối kỳ	**13.799.644.703**	**13.835.644.703**

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	*Vốn chủ sở hữu*	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận chưa phân phối (lỗ lũy kế)*	*Cộng Vốn chủ sở hữu*
Năm trước					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.126.527.670.000	-	-	(1.054.674.374.021)	71.853.295.979
Lãi/Lỗ thuần trong năm	-	-	-	107.136.624.300	107.136.624.300
Sử dụng thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển để bù đắp lỗ lũy kế	-	-	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	**1.126.527.670.000**	**-**	**-**	**(947.537.749.721)**	**178.989.920.279**
Năm nay					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2026	1.126.527.670.000	-	-	(947.537.749.721)	178.989.920.279
Lợi nhuận trong kỳ	-	-		17.730.801.123	17.730.801.123
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	**1.126.527.670.000**	**-**	**-**	**(929.806.948.598)**	**196.720.721.402**

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

21.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu năm	1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
Vốn góp cuối kỳ	1.126.527.670.000	1.126.527.670.000

21.3 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	112.652.767	112.652.767
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	112.652.767	112.652.767

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

VND

	Quý 2 năm 2026	*Quý 2 năm 2025*
Doanh thu bán hàng		
Doanh thu bán hàng bất động sản	1.227.897.727	-
Tổng	***1.227.897.727***	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ		
Doanh thu hoạt động xây lắp	27.868.514.101	4.145.192.182
Doanh thu cung cấp dịch vụ	51.376.545	1.578.181.819
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư và cho thuê	4.582.305.450	4.400.538.240
Tổng	***32.502.196.096***	***10.123.912.241***
TỔNG	**33.730.093.823**	**10.123.912.241**
Giảm trừ doanh thu	(1.147.142.857)	-
TỔNG CỘNG	**32.582.950.966**	**10.123.912.241**

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Quý 2 năm 2026	*Quý 2 năm 2025*
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư, LN hợp tác kinh doanh	984.703.995	851.323.995
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	347.687.668	2.588.489
TỔNG CỘNG	**1.332.391.663**	**853.912.484**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Quý 2 năm 2026	*Quý 2 năm 2025*
Giá vốn bán hàng		
Giá vốn thành phẩm bất động sản	-	-
Tổng	-	-
Giá vốn dịch vụ cung cấp		
Giá vốn của hoạt động xây lắp	27.868.514.101	4.120.576.727
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư và cho thuê	1.930.205.551	1.795.658.829
Tổng	**29.798.719.652**	**5.916.235.556**
TỔNG CỘNG	**29.798.719.652**	**5.916.235.556**

24. LÃI /LỖ BÁN, THANH LÝ BĐS ĐẦU TƯ

	Quý 2 năm 2026	*Quý 2 năm 2025*
	-	-
TỔNG CỘNG	-	-

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Quý 2 năm 2026	*Quý 2 năm 2025*
Lãi/Lỗ do chuyển nhượng cổ phần	-	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	20.457.911	189.075.600
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư	-	-
TỔNG CỘNG	**20.457.911**	**189.075.600**

- -

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Quý 2 năm 2026	*Quý 2 năm 2025*
Chi phí nhân viên quản lý	2.491.534.433	1.852.207.159
Chi phí vật liệu quản lý	47.301.372	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	50.170.353	95.194.495
Chi phí khấu hao TSCĐ	9.890.526	7.314.952
Thuế, phí và lệ phí	11.138.254	-
Chi phí dự phòng	(8.000.000.000)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.788.367.054	6.478.907.804
Chi phí bằng tiền khác	268.134.732	558.789.139
TỔNG CỘNG	**(3.333.463.276)**	**8.992.413.549**

27. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Quý 2 năm 2026	*Quý 2 năm 2025*
Chi phí nhân viên quản lý	2.491.534.433	1.852.207.159
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.481.549.355	1.478.973.781
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.057.812.475	7.197.781.804
Chi phí bằng tiền khác	270.799.332	558.789.139
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	108.609.979	95.194.495
Trích lập dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	(8.000.000.000)	-
TỔNG CỘNG	**26.410.305.574**	**11.182.946.378**

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

Thu nhập khác

VND

	Quý 2 năm 2026	*Quý 2 năm 2025*
Nhận bồi hoàn theo bản án phúc thẩm của tòa án	2.557.457.465	18.096.811.174
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	-	90.909.091
Thu nhập khác	700.000.000	451.200
TỔNG CỘNG	**3.257.457.465**	**18.188.171.465**

VND

	Quý 2 năm 2026	*Quý 2 năm 2025*
Chi phí khác		
Chi phí phạt thuế (án phí)	-	575.518.392
Chi phí khác	271.968.187	623.937.682
Dự phòng	1.593.932.530	
TỔNG CỘNG	**1.865.900.717**	**1.199.456.074**

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

VND

	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**17.730.801.123**	**18.351.082.151**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	3.546.160.225	3.670.216.430
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) thuế do:		
- Dự phòng đầu tư	197.519.040	-
- Chi phí không được trừ	397.118.411	497.319.462
- Lỗ thuế năm trước mang sang/ trích thừa năm trước	(2.540.797.676)	(4.167.535.892)
- Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	-	-
- Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-
- Hoàn nhập dự phòng	(1.600.000.000)	-
- Lỗ thuế chuyển sang năm sau	-	-
Thuế TNDN ước tính	-	-

30. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan có giao dịch với Công ty trong kỳ và có số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức *(trước đây là Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình)*	Công ty con
Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ Thu Duc House	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An	Công ty con
Công ty Cổ phần Phân phối Thuduc House	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Thực phẩm Thuduc House	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư
Ông Trần Thành Vinh	Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 17 tháng 2 năm 2025, tái bổ nhiệm 27 tháng 6 năm 2025)
Bà Trần Thị Liên	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025) Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 29 tháng 11 năm 2024, tái bổ nhiệm 27 tháng 6 năm 2025)
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2025, tái bổ nhiệm 27 tháng 6 năm 2025)
Ông Vũ Hải Quân	Thành viên độc lập HĐQT (bổ nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025, tái bổ nhiệm 27 tháng 6 năm 2025)

30. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

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

VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	*Ngày 30 tháng 6 năm 2026*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House			
	Tiền thuê VP 384 VVN	1.363.636.362	1.363.636.362
	Nhận tiền phân chia doanh thu hợp tác HĐ 649	4.311.910.494	6.878.963.310
	Phân chia doanh thu HĐ 649	3.656.902.525	4.639.585.896
	Doanh thu cho thuê kho lạnh HĐ 776A	94.200.000	94.200.000
	Doanh thu HTKD 2.408 m2, HĐ 957/HĐ	1.554.545.454	1.320.000.000
	Doanh thu HTKD 2.685 m2, HĐ 957A/HĐ	698.181.816	272.727.270
	Doanh thu cho thuê văn phòng theo HĐ 129	720.000.000	420.000.000
	Thanh toán phí dịch vụ	-	1.277.100.000
	Chi phí xây lắp công trình	2.389.871.635	1.193.092.985
	Đã trả chi phí xây lắp	2.581.061.366	2.798.396.345
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức			
	Mượn vốn	-	400.000.000
	Doanh thu cho thuê	-	301.818.180
	Thu tiền cho thuê	-	362.000.000
	Trả tiền mượn vốn	-	400.000.000
	Hoàn trả tiền cọc	50.000.000	-
	Thu hộ	1.345.986	6.669.458
	Chi hộ	1.345.986	5.612.477
Công ty Cổ phần Phân phối Thuduc House			
	Khoản cho vay	14.000.000.000	-
	Thu hồi cho vay	16.800.000.000	-
	Thu lãi cho vay	371.246.669	-
	Lãi cho vay	566.863.106	-

		Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Ngày 30 tháng 06 năm 2025*
Công ty Cổ phần Thực phẩm Thuduc House			
	Góp vốn	2.750.000.000	-
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	Tạm ứng	4.087.300.000	1.900.000.000
	Hoàn ứng	160.000.000	20.000.000

Thu nhập của thành viên hội đồng quản trị ("HĐQT"), Ban Tổng Giám Đốc và Ủy ban kiểm toán trong năm như sau:

	Thu nhập
- HĐQT	
Ông Trần Thành Vinh	333.333.336
Bà Trần Thị Liên	90.000.000
Ông Vũ Hải Quân	100.000.002
Tổng	**523.333.338**
- Ban Tổng Giám đốc	
Bà Trần Thị Liên	451.707.791
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	176.904.329
Tổng	**628.612.120**
TỔNG CỘNG	**1.151.945.458**

30. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

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

Bên liên quan		**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
Phải thu ngắn hạn khách hàng			
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Dệt may Việt Nam	Chuyển nhượng vốn	8.500.000.000	8.500.000.000
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Tiền thuê	3.860.891.386	488.298.659
TỔNG CỘNG		**12.360.891.386**	**8.988.298.659**
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Góp vốn đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương	6.460.741.705	6.460.741.705
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	Tạm ứng	4.056.300.000	129.000.000
TỔNG CỘNG		**10.517.041.705**	**6.589.741.705**
Đầu tư ngắn hạn khác			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Hợp tác kinh doanh	1.563.989.965	1.433.940.377
TỔNG CỘNG		**1.563.989.965**	**1.433.940.377**
Người mua trả trước tiền bán			
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Ứng trước tiền thuê	-	162.909.104
TỔNG CỘNG		**-**	**162.909.104**
Phải thu về cho vay ngắn hạn		**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
Công ty cổ phần Phân phối Thuduc House	Cho vay	24.195.616.437	26.800.000.000
TỔNG CỘNG		**24.195.616.437**	**26.800.000.000**
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Tiền cho thuê nhận trước	3.109.090.908	2.640.000.000
TỔNG CỘNG		**3.109.090.908**	**2.640.000.000**

Bên liên quan	*Nghiệp vụ*	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức			
	Tạm mượn vốn	3.800.000.000	3.800.000.000
	Thu hộ	-	2.954.470
	Bù trừ công nợ	500.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An	Mượn vốn	1.180.000.000	1.180.000.000
	Lãi vay	706.800.000	706.800.000
TỔNG CỘNG		**6.186.800.000**	**6.189.754.470**
Vay ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An	Vay	9.200.000.000	9.200.000.000
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Tiền cho thuê nhận trước	26.896.363.637	28.920.000.000
Phải trả dài hạn khác			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Nhận đặt cọc	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Nhận Đặt cọc	-	50.000.000
TỔNG CỘNG		**3.000.000.000**	**3.050.000.000**

31. KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Tài sản giữ hộ	22.737.627.000	22.737.627.000

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

32. TÀI SẢN TIỀM TÀNG

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

- Hội đồng xét xử ("HĐXX") tuyên Công ty phải hoàn trả cho Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh số tiền thuế GTGT đã hoàn 365,5 tỷ đồng. theo đó yêu cầu Cục thi hành dân sự Thành phố Hồ Chí Minh chuyển số tiền 365,5 tỷ đồng 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 đồng cho Công ty.

- Các bị cáo bị truy tố về tội "vi phạm quy định về kế toán gây thiệt lại nghiệm trọng" buộc phải bồi thường cho Công ty với giá trị là 7,7 tỷ đồng.

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

Ngày 04 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, Công ty có các tài sản tiềm tàng là các khoản bồi thường của các bị cáo có liên quan đến vụ án là 347,9 tỷ đồng. Tới thời điểm 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã nhận được số tiền 63,4 tỷ đồng liên quan đến các khoản bồi thường này.

33. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

33.1 Các quyết định của cơ quan Thuế

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

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

Vào ngày 21 tháng 4 năm 2026, Công ty nhận được thông báo số 9836/TB-TPHCM ngày 17 tháng 04 năm 2026 về việc Thuế Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện theo Bản án hành chính phúc thẩm số 332/2025/HC-PT ngày 23/09/2025 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân cấp cao Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 04 tháng 05 năm 2026, Công ty nhận được thông báo số 150067/TB-TPHCM-KĐT ngày 28 tháng 04 năm 2026 về việc tiếp tục sử dụng hóa đơn và quyết định số 48467/QĐ-TPHCM-KĐT ngày 28 tháng 04 tháng 2026 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 đối với Công ty. Qua đó, Công ty đã chính thức được tháo gỡ biện pháp phong tỏa hóa đơn, giúp hoạt động kinh doanh của Công ty dần ổn định trở lại.

33.2 Quyết định của các cơ quan liên quan

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

33.2 Quyết định của các cơ quan liên quan (tiếp theo)

ngày 02 tháng 5 năm 2024 đến ngày 01 tháng 5 năm 2025 hoặc sẽ chấm dứt hiệu lực khi tiền thuế nợ được nộp đủ vào ngân sách nhà nước.

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

Lê Ngọc Minh
Người lập biểu
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 7 năm 2026

Trần Thị Liên
Tổng Giám đốc