

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 4/2025

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

TP.HCM, ngày 27 tháng 01 năm 2026

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
1 Thông tin chung	1-2
2 Báo cáo Ban Tổng Giám đốc	3-4
3 Bảng Cân đối kế toán riêng	5-7
4 Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8-9
5 Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	10-11
6 Thuyết minh Báo cáo Tài chính riêng	12- 62

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.

Địa chỉ giao dịch của Công ty 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)
Ông Nguyễn Quang Nghĩa	- Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025)
Bà Trần Thị Liên	- Thành viên (bổ nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025, tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2025)
Ông Hoàng Anh Phúc	- Thành viên (miễn nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025)
Ông Vũ Hải Quân	- Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025, tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2025)
Bà Võ Thị Tường Vy	- Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025)

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THÔNG TIN CHUNG CÔNG TY

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Bà Trần Thị Liên

- Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 29 tháng 11 năm 2024, tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2025)

Bà Nguyễn Lương Thụy Vy

- Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2025 tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2025)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

BÁO CÁO 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 4 năm 2025 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2025 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 năm trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng 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.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2025 đính kèm từ trang 05 đến trang 62. Báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2025 này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 27 tháng 01 năm 2026

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B01a-DN

<i>Mã</i>	<i>TÀI SẢN</i>	<i>Thuyết</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
<i>số</i>		<i>minh</i>	<i>năm 2025</i>	<i>năm 2024</i>
100	A. Tài sản ngắn hạn		325.632.228.040	333.947.344.419
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	4.311.217.833	1.416.438.475
111	1. Tiền		4.311.217.833	1.416.438.475
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.628.151.000	2.358.192.900
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	28.695.743.239	28.695.743.239
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.2	(27.067.592.239)	(26.337.550.339)
130	III. Các khoản phải thu		83.817.926.757	91.077.032.820
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	197.185.437.722	227.059.509.682
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	16.683.232.000	16.659.008.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.3	26.800.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6.4	37.783.439.005	41.487.080.916
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1,2,4	(194.634.181.970)	(194.128.565.778)
140	IV. Hàng tồn kho	7	226.168.532.270	229.300.069.525
141	1. Hàng tồn kho		392.169.298.753	395.300.836.008
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		9.706.400.180	9.795.610.699
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	53.650.593	46.170.515
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	9.652.749.587	9.749.440.184
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		360.795.586.863	369.636.666.814
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		133.180.230.879	133.956.826.362
216	1. Phải thu dài hạn khác	6.4	360.558.195.183	361.334.790.666
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(227.377.964.304)	(227.377.964.304)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B01a-DN

<i>Mã</i>	<i>TÀI SẢN</i>	<i>Thuyết</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
<i>số</i>		<i>minh</i>	<i>năm 2025</i>	<i>năm 2024</i>
220	II. Tài sản cố định		148.480.887	116.231.143
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	129.720.899	88.091.151
222	- Nguyên giá		2.325.773.568	3.068.027.272
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.196.052.669)	(2.979.936.121)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	18.759.988	28.139.992
228	- Nguyên giá		176.900.000	176.900.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(158.140.012)	(148.760.008)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	110.773.336.152	116.659.971.468
231	- Nguyên giá		157.091.724.200	157.091.724.200
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(46.318.388.048)	(40.431.752.732)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	11	114.636.261.641	115.977.819.093
251	1. Đầu tư vào công ty con		102.820.158.681	102.820.158.681
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		2.061.210.005	
253	3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		41.979.856.600	41.979.856.600
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(32.224.963.645)	(28.822.196.188)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		2.057.277.304	2.925.818.748
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	63.303.526	931.844.970
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.993.973.778	1.993.973.778
270	<u>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</u>		<u>686.427.814.903</u>	<u>703.584.011.233</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B01a-DN

<i>Mã số</i>	<i>NGUỒN VỐN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
300	C . Nợ phải trả		505.324.119.961	631.730.715.254
310	I. Nợ ngắn hạn		442.034.458.429	565.762.803.722
311	1. Phải trả cho người bán	13	138.385.429.607	144.989.974.927
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	218.352.626.370	220.359.836.147
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	2.021.993.990	3.513.533.472
314	4. Phải trả người lao động		511.864.417	763.430.650
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	13.140.135.877	13.159.414.631
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	2.640.000.000	2.640.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	16	43.946.763.465	157.220.649.192
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	19	9.200.000.000	9.200.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	20	13.835.644.703	13.915.964.703
330	II. Nợ dài hạn		63.289.661.532	65.967.911.532
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17	28.920.000.000	31.560.000.000
337	2. Phải trả dài hạn khác	16	34.277.161.532	34.277.161.532
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		92.500.000	130.750.000
400	D . Vốn chủ sở hữu	21	181.103.694.942	71.853.295.979
410	I. Vốn chủ sở hữu		181.103.694.942	71.853.295.979
411	1. Vốn cổ phần		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
411a	-Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
421	2. Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối		(945.423.975.058)	(1.054.674.374.021)
421a	- (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(1.054.674.374.021)	(753.822.727.384)
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		109.250.398.963	(300.851.646.637)
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		686.427.814.903	703.584.011.233



Lê Ngọc Minh

Người lập biểu/ Kế Toán Trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 01 năm 2026



Trần Thị Liên

Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B03a-DN

<i>Mã số</i>	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>TM</i>	<i>Quý 4 năm 2025</i>	<i>Quý 4 năm 2024</i>	<i>Lũy kế năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2024</i>
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	20.889.894.878	9.637.880.545	48.388.433.866	39.368.584.966
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	20.889.894.878	9.637.880.545	48.388.433.866	39.368.584.966
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(10.233.031.245)	(4.023.189.450)	(27.605.347.590)	(27.449.388.107)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10.656.863.633	5.614.691.095	20.783.086.276	11.919.196.859
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	978.554.060	794.109.761	3.474.295.017	4.385.792.396
22	7. Chi phí tài chính	24	(1.793.368.579)	(1.430.047.962)	(4.132.809.357)	(3.716.195.412)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		-	-	-	-
24	8. Lãi (lỗ) công ty liên kết		(188.789.995)	-	(188.789.995)	-
25	9. Chi phí bán hàng		-	-	-	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(3.104.418.904)	(290.897.024.552)	(21.273.638.478)	(345.279.963.553)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		6.548.840.215	(285.918.271.658)	(1.337.856.537)	(332.691.169.710)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B03a-DN

Mã số	Chi tiêu	TM	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
31	12. Thu nhập khác	27	199.065.051	567.834	122.809.628.459	34.395.326.641
32	13. Chi phí khác	27	(1.295.888.287)	1.339.057.687	(12.221.372.959)	(2.555.803.568)
40	43. Lợi nhuận khác		(1.096.823.236)	1.339.625.521	110.588.255.500	31.839.523.073
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		5.452.016.979	(284.578.646.137)	109.250.398.963	(300.851.646.637)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	-	-	-	-
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		5.452.016.979	(284.578.646.137)	109.250.398.963	(300.851.646.637)



Lê Ngọc Minh

Người lập biểu/ Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 01 năm 2026



Trần Thị Liên

Tổng Giám đốc

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

B03a-DN

<i>Mã số</i>	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Cho kỳ kết toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kết toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	1. Tổng lãi (lỗ) kế toán trước thuế		109.250.398.963	(300.851.646.637)
	2. Điều chỉnh cho các khoản:			
02	- Khấu hao và hao mòn	8,9, 10	5.854.385.572	5.189.411.970
03	- Trích lập dự phòng		4.638.425.549	326.936.593.963
05	- Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.474.295.017)	(4.385.792.396)
06	- Chi phí lãi vay	22	-	-
08	3. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		116.268.915.067	26.888.566.900
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		34.628.461.887	356.600.957.029
10	- (Tăng)/Giảm hàng tồn kho		3.131.537.255	1.098.753.454
11	- Tăng/(Giảm) các khoản phải trả		(126.288.025.293)	(342.534.744.005)
12	- (Tăng)/Giảm chi phí trả trước		861.061.366	250.217.799
13	- (Tăng)/Giảm chứng khoán kinh doanh		-	684.100.000
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(118.570.000)	(212.410.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		28.483.380.282	42.775.441.177

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

B03a-DN

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Cho kỳ kết toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho kỳ kết toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ		(63.000.841)	(91.818.182)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		90.909.091	-
23	3. Tiền chi cho vay		(26.800.000.000)	-
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.250.000.000)	(47.500.000.000)
27	5. Lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.433.490.826	697.025.601
30	Lưu chuyển tiền thuần/(sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(25.588.600.924)	(46.894.792.581)
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(357.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		-	(357.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần/(sử dụng vào) trong kỳ		2.894.779.358	(4.119.708.404)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.416.438.475	5.536.146.879
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		4.311.217.833	1.416.438.475


Lê Ngọc Minh

Người lập biểu/ Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 01 năm 2026




Trần Thị Liên

Tổng Giám đốc

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“Công ty”) hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 0302346036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (“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 31 tháng 12 năm 2025 là 22 người (31 tháng 12 năm 2024: 24 người).

Công ty Cổ phần Thực phẩm Thuduc House (“TDHF”) - Công ty liên kết TDHF hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 0319200187 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04 tháng 10 năm 2025. TDHF có trụ sở chính tọa lạc tại 57 Song Hành, Khu phố 5, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của TDHF là kinh doanh là bán buôn thực phẩm. Chi tiết: bán buôn thực phẩm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chiếm 50% vốn chủ sở hữu của TDHF.

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 31 tháng 12 năm 2025.

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. Giả định hoạt động liên tục

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 945.423.975.058 VND và các khoản nợ phải trả ngắn hạn cũng đã vượt quá các tài sản ngắn hạn số tiền là 116.402.230.389 VND. Đồng thời, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã ban hành các quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn, dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất, nhập khẩu, cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty tại các ngân hàng. Những sự kiện này cho thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện các biện pháp điều chỉnh chiến lược kinh doanh, quản lý và sử dụng hiệu quả tài sản, cơ cấu nhân sự, 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.

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

* Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ngưng thực hiện các biện pháp cưỡng chế hoặc/và;

** Công ty thắng kiện trong vụ kiện hành chính để yêu cầu Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy bỏ toàn bộ các quyết định hành chính và thông báo của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh;

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã gửi Đơn Khởi kiện đến Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khởi kiện Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về các quyết định hành chính, các thông báo và yêu cầu Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy bỏ toàn bộ các quyết định hành chính và thông báo của Cục thuế TP. Hồ Chí Minh (TM số 16).

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

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

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

2.2. Giả định hoạt động liên tục

quan đến số tiền hoàn thuế GTGT hơn 365 tỷ đồng và số tiền lãi chậm nộp (tính đến ngày 25/12/2020).

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và 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.

2.4. 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

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

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 bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

3.10. Chi phí đi vay

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

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

3.12. Các khoản đầu tư

- Đầu tư vào các công ty con

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 trích trước

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

3.14. Trợ cấp thôi việc phải trả

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

Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

3.16. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 bảng cân đối kế toán riêng.

3.18. Ghi nhận doanh thu

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

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	3.103.244.832	1.206.761.083
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.207.973.001	209.677.392
TỔNG CỘNG	4.311.217.833	1.416.438.475

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
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	(27.067.592.239)	(26.337.550.339)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.628.151.000	2.358.192.900

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

B09a-DN

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

Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Cổ phiếu niêm yết				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	2.160.000	21.850.551.499	2.160.000	21.850.551.499
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	105.042	6.845.191.740	105.042	6.845.191.740
TỔNG CỘNG		28.695.743.239		28.695.743.239
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(27.067.592.239)		(26.337.550.339)
GIÁ TRỊ THUẦN		1.628.151.000		2.358.192.900

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	1.628.151.000	6.845.191.740	(5.217.040.740)
TỔNG CỘNG		1.628.151.000	28.695.743.239	(27.067.592.239)

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
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 Thăng 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	22.985.815.142	52.859.887.102
TỔNG CỘNG	197.185.437.722	227.059.509.682
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(167.203.308.856)</u>	<u>(167.203.308.856)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	29.982.128.866	59.856.200.827

(*) 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/TGD 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 30/09/2025: 120.689.833.333 đồng.

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

B09a-DN

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (TIẾP THEO)

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		
Số đầu kỳ	(167.203.308.856)	(81.813.475.522)
Cộng: dự phòng trích lập trong kỳ	-	(85.389.833.334)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ		
Số cuối kỳ	(167.203.308.856)	(167.203.308.856)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Luật TNHH Bùi Gia và Cộng Sự	16.000.000.000	16.000.000.000
Khác	683.232.000	659.008.000
TỔNG CỘNG	16.683.232.000	16.659.008.000
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(16.000.000.000)	(16.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	683.232.000	659.008.000

6.3 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty cổ phần Phân phối Thuduc House	26.800.000.000	-
TỔNG CỘNG	26.800.000.000	

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.4 Phải thu khác

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	7.894.682.082	9.984.423.430
Phải thu về cho mượn vốn	15.124.447.558	15.124.447.558
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	1.886.689.964	1.845.885.773
Phải thu về lãi tiền cho vay	990.472.421	990.472.421
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	-	352.776.417
Tạm ứng cho nhân viên	1.106.685.139	5.397.998.135
Tiền thuê đất phải thu	4.235.131.409	2.213.137.944
Tiền thuế đã cần trừ khoản chậm nộp được hoàn lại	5.829.300.000	-
Phải thu khác	716.030.432	5.577.939.238
Cộng	37.783.439.005	41.487.080.916
Dài hạn		
Phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	360.008.195.183	360.801.215.666
Ký quỹ	550.000.000	533.575.000
Cộng	360.558.195.183	361.334.790.666
TỔNG CỘNG	398.341.634.188	402.821.871.582
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(11.430.873.114)	(10.925.256.922)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(227.377.964.304)	(227.377.964.304)
GIÁ TRỊ THUẦN	159.532.796.770	164.518.650.356
Trong đó:		
Phải thu các bên có liên quan (TM số 29)	9.001.367.221	10.004.423.430
Phải thu các bên khác	389.340.266.967	392.817.448.152

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

B09a-DN

6.4 Phải thu khác (tiếp theo)

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

Bên hợp tác kinh doanh		Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/ sản phẩm	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
VND					
Ngắn hạn					
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	7.894.682.082	9.984.423.430
Công ty TNHH Khai thác dịch vụ ThuDuc House	Hợp tác kinh doanh khai thác thuê MB		Theo thỏa thuận	6.460.741.705	6.460.741.705
				1.433.940.377	3.523.681.725
Dài hạn					
Công ty CP Hưng Vương Cán Dược	Hợp tác đầu tư dự án Khu căn hộ Hưng Vương Cán Dược tại xã Rạch Kiến, tỉnh Tây Ninh		Theo thỏa thuận	360.008.195.183	360.801.215.666
				127.273.000.000	127.273.000.000
Công ty CP Hưng Vương Bến Lức	Hợp tác đầu tư Dự án trên Khu đất tại xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh		Theo thỏa thuận	91.000.000.000	91.000.000.000
Công ty Cổ phần 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 Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Cao ốc Văn phòng Xanh tại số 219 - 221, đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, P. Gia Định, Tp.HCM.	45%		10.885.574.608	11.678.595.091
Công ty Cổ Phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Khu nhà ở Bình An	12,5%		4.706.596.400	4.706.596.400
TỔNG CỘNG				367.902.877.265	370.785.639.096

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 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Số đầu kỳ	(238.303.221.226)	(16.472.656.009)
Dự phòng trích lập trong năm	(2.021.993.465)	(221.830.565.217)
	-	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	1.516.377.273	-
Số cuối kỳ	(238.808.837.418)	(238.303.221.226)

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 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
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	43.011.134.753	43.011.134.753
- Khu nhà ở 6.5 ha Phường Bình An	TP. Hồ Chí Minh	17.487.368.267	17.487.368.267
- Chung cư TDH Trường Thọ	TP. Hồ Chí Minh	5.136.317.132	4.506.684.932
- Khác		8.499.226.736	8.403.772.191
	Cộng	389.831.829.922	389.106.743.177
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây lắp		2.322.468.831	6.194.092.831
Khác		15.000.000	-
TỔNG CỘNG		392.169.298.753	395.300.836.008
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
GIÁ TRỊ THUẦN		226.168.532.270	229.300.069.525

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

B09a-DN

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	2.976.209.090	91.818.182	-	3.068.027.272
Mua mới trong kỳ	-	63.000.841		63.000.841
Thanh lý	(805.254.545)	-	-	(805.254.545)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	2.170.954.545	154.819.023	-	2.325.773.568
Giá trị khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(2.976.209.090)	(3.727.031)	-	(2.979.936.121)
Hao mòn trong kỳ	-	(21.371.093)	-	(21.371.093)
Thanh lý	805.254.545	-	-	805.254.545
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(2.170.954.545)	(25.098.124)	-	(2.196.052.669)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	88.091.151	-	88.091.151
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	129.720.899	-	129.720.899

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	176.900.000	-	176.900.000
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	176.900.000	-	176.900.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(148.760.008)	-	(148.760.008)
Trích khấu hao trong kỳ	(9.380.004)	-	(9.380.004)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(158.140.012)	-	(158.140.012)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	28.139.992	-	28.139.992
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	18.759.988	-	18.759.988

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	116.722.355.986	40.369.368.214	157.091.724.200
Kết chuyển từ hàng tồn kho	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	116.722.355.986	40.369.368.214	157.091.724.200
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(32.096.608.708)	(8.335.144.024)	(40.431.752.732)
Hao mòn trong kỳ	(4.289.062.056)	(1.597.573.260)	(5.886.635.316)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(36.385.670.764)	(9.932.717.284)	(46.318.388.048)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	84.625.747.278	32.034.224.190	116.659.971.468
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	80.336.685.222	30.436.650.930	110.773.336.152

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

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

B09a-DN

VND

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
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)	2.061.210.005	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 11.3)	41.979.856.600	41.979.856.600
TỔNG CỘNG	146.861.225.286	144.800.015.281
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 11.4)	(32.224.963.645)	(28.822.196.188)
GIÁ TRỊ THUẦN	114.636.261.641	115.977.819.093

11.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	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.

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

B09a-DN

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 31 tháng 12 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
		Vốn đầu tư	Tỷ lệ biểu quyết	Vốn đầu tư	Tỷ lệ biểu quyết
		VND	%	VND	%
Công ty cổ phần Thực phẩm Thuduc House ("TDHF")	Bán buôn	2.250.000.000	50%	-	-
Chi tiết các khoản đầu tư					
	Giá trị đầu tư	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
		Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	Giá trị còn lại	Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	Giá trị còn lại
		VND	VND	VND	VND
Công ty cổ phần Thực phẩm Thuduc House ("TDHF")	2.250.000.000	(188.789.995)	2.061.210.005	-	-

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

11.3 Đầu tư tài chính dài hạn khác

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
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 CỘNG	41.979.856.600	41.979.856.600
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(21.270.943.113)	(17.868.175.656)
GIÁ TRỊ THUẦN	20.708.913.487	24.111.680.944

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	99,60	(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	(16.070.943.113)
TỔNG CỘNG		<u>(32.224.963.645)</u>

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

NGẮN HẠN	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí bảo hiểm	-	39.900.000
Khác	53.650.593	6.270.515
TỔNG CỘNG	53.650.593	46.170.515

DÀI HẠN	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí xây dựng và cải tạo văn phòng	6.882.740	926.121.749
Khác	56.420.786	5.723.221
TỔNG CỘNG	63.303.526	931.844.970

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Bên liên quan (TM số 29)	-	2.882.403.360
Công ty CP Kỹ nghệ Toàn Cầu (TM số 32)	-	3.618.175.974
Phải trả người bán ngắn hạn khác	525.853.357	629.819.343
TỔNG CỘNG	138.385.429.607	144.989.974.927

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án, vốn	199.397.377.796	199.397.377.796
Nhận tạm ứng xây lắp các công trình	10.765.807.000	13.665.244.922
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà	7.331.954.719	3.627.690.678
Các khách hàng khác	857.486.855	3.669.522.751
TỔNG CỘNG	218.352.626.370	220.359.836.147

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
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	551.548.146	570.826.900
TỔNG CỘNG	13.140.135.877	13.159.414.631

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

Ngắn hạn	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền lãi chậm nộp (*)	3.312.626.660	91.018.476.321
Mượn vốn	10.980.000.000	19.480.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	920.000.000	12.834.000.000
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
Phải trả cho các trái chủ	-	6.393.100.000
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	8.081.666.510	6.842.602.476
	43.946.763.465	157.220.649.192
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	3.050.738.000	3.050.738.000
Nhận đặt cọc dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án chung cư TDH Bình Chiểu	2.655.000.000	2.655.000.000
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	75.075.000	75.075.000
Khác	937.562.407	937.562.407
	34.277.161.532	34.277.161.532
TỔNG CỘNG	<u>78.223.925.097</u>	<u>191.497.810.724</u>

16. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (TM29)	6.189.754.470	14.202.300.213
Phải trả dài hạn các bên liên quan (TM29)	3.050.000.000	3.050.000.000
Phải trả các bên khác	68.984.170.627	174.217.510.511

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

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

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

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

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

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

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

16. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

16. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

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

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

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

- Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 24 tháng 4 năm 2025 xét xử vụ án hành chính về “Khiếu kiện quyết định hành chính” giữa Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (Thuduc House, mã chứng khoán TDH) và Chi cục thuế khu vực II (hiện nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh), liên quan đến vụ việc Công ty bị ban hành các quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn, dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất, nhập khẩu, cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty tại các ngân hàng. Hội đồng xét xử đã tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện quyết định hành chính của Thủ Đức House, đồng thời Hội đồng xét xử đã tuyên hủy các quyết định hành chính của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh) liên quan đến số tiền hoàn thuế GTGT hơn 365 tỷ đồng và số tiền lãi chậm nộp (tính đến ngày 25/12/2020).

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

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

- Ngày 29 tháng 10 năm 2025, Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Thủ Đức (“Thuduc House”/ “Công Ty”) nhận được Bản án (Phúc thẩm) số 332/2025/HC-PT đề ngày 23/9/2025 V/v “khấu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực thuế” của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại TP Hồ Chí Minh (“Bản Án Phúc Thẩm”) đối với vụ án hành chính “khấu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực thuế” thụ lý sơ thẩm số

16. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

220/2024/TLST-HC ngày 14/6/2024 của Tòa án nhân dân TP Hồ Chí Minh và thụ lý phúc thẩm số 22/2025/TLPT-DS ngày 23/7/2025 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại TP Hồ Chí Minh (“*Vụ Án*”).

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

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

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

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

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Ngắn hạn

Tiền cho thuê nhận trước (*)

Ngày 31 tháng 12
năm 2025

2.640.000.000

Ngày 31 tháng 12
năm 2024

2.640.000.000

Dài hạn

Tiền cho thuê nhận trước (*)

28.920.000.000

31.560.000.000

TỔNG CỘNG

31.560.000.000

34.200.000.000

(*) Công ty ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 957/HĐ-HTKD với Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ ThuDuc House (“*TDHS*”) vào ngày 29 tháng 8 năm 2022 để hợp tác kinh doanh khai thác và chia sẻ doanh thu có được từ việc hợp tác kinh doanh tại mặt bằng diện tích 2.408m² tại Phường Tam Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Tam Bình, TP. HCM, kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2025), thời hạn hợp tác từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2035, chia lợi nhuận cố định hàng tháng và cần trừ vào khoản đã nhận tạm ứng này. Trong kỳ, Ban Tổng Giám đốc đã điều chỉnh hồi tố khoản nhận tạm ứng từ TDHS từ người mua trả tiền trước ngắn hạn sang doanh thu chưa thực hiện để phù hợp hơn với Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 10-PLHĐ/2024 ký ngày 05 tháng 01 năm 2024.

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

B09a-DN

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
				VND
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	9.749.440.184	2.409.081.237	(2.505.771.834)	9.652.749.587
TỔNG CỘNG	9.749.440.184	2.409.081.237	(2.505.771.834)	9.652.749.587
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.993.973.778	-	-	1.993.973.778
Thuế thu nhập cá nhân	194.549.916	921.240.057	(1.087.769.761)	28.020.212
Thuế giá trị gia tăng	-	2.500.966.213	(2.500.966.213)	-
Các thuế khác	1.325.009.778	4.386.507.620	(5.711.517.398)	-
TỔNG CỘNG	3.513.533.472	7.805.713.890	(9.300.253.372)	2.021.993.990
19. VAY				VND
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
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

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

B09a-DN

19. VAY (TIẾP THEO)

19* Khoản vay bên liên quan

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Kỳ hạn (tháng)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>
Công ty Cổ phần Lộc Phúc An	9.200.000.000	12	không thời hạn	-
TỔNG CỘNG	9.200.000.000			

20. QUỸ KHEN THƯỜNG PHÚC LỢI

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Số đầu kỳ	13.915.964.703	14.128.374.703
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	(80.320.000)	(212.410.000)
Số cuối kỳ	13.835.644.703	13.915.964.703

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

B09a-DN

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

Chi 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 2023	1.126.527.670.000	-	-	(753.822.727.384)	372.704.942.616
Lãi/Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(300.851.646.637)	(300.851.646.637)
Sử dụng thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển để bù đáp lỗ lũy kế	-	-	-	-	=
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.126.527.670.000	-	-	(1.054.674.374.021)	71.853.295.979
Năm nay					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.126.527.670.000	-	-	(1.054.674.374.021)	71.853.295.979
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	109.250.398.963	109.250.398.963
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	1.126.527.670.000	-	-	(945.423.975.058)	181.103.694.942

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

21.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
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 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024

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 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
Doanh thu hoạt động xây lắp	9.517.886.427	3.764.600.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	459.454.545	239.454.546
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	1.231.033.688	1.616.363.639
Doanh thu cho thuê	9.681.520.218	4.017.462.360
TỔNG CỘNG	20.889.894.878	9.637.880.545

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư, lợi nhuận hợp tác kinh doanh	810.460.493	793.948.995
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	168.093.567	160.766
TỔNG CỘNG	978.554.060	794.109.761

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
Giá vốn của hoạt động xây lắp	9.517.886.700	3.764.600.000
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	1.000.068.565
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	1.471.658.829	1.471.658.829
Giá vốn hoạt động cho thuê	(756.514.284)	(2.213.137.944)
TỔNG CỘNG	10.233.031.245	4.023.189.450

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
Lãi/Lỗ do chuyển nhượng cổ phần	-	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	1.793.368.579	1.676.896.662
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư	-	(246.848.700)
TỔNG CỘNG	1.793.368.579	1.430.047.962

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>VND</i>	
	<i>Quý 4 năm 2025</i>	<i>Quý 4 năm 2024</i>
Chi phí nhân viên quản lý	2.811.434.062	3.761.512.718
Chi phí vật liệu quản lý	32.439.503	69.088.162
Chi phí đồ dùng văn phòng	63.030.066	21.125.119
Chi phí khấu hao TSCĐ	9.890.526	4.640.457
Thuế, phí và lệ phí	20.444.534	11.887.703
Chi phí dự phòng	(1.515.000.000)	282.166.054.611
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.193.765.612	3.835.525.207
Chi phí bằng tiền khác	488.414.601	1.027.190.575
TỔNG CỘNG	3.104.418.904	290.897.024.552

26. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>VND</i>	
	<i>Quý 4 năm 2025</i>	<i>Quý 4 năm 2024</i>
Chi phí nhân viên quản lý	2.811.434.062	3.761.512.718
Chi phí vật liệu quản lý	32.439.503	69.088.162
Chi phí đồ dùng văn phòng	63.030.066	21.125.119
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.481.549.355	1.476.299.286
Thuế, phí và lệ phí	20.444.534	11.887.703
Chi phí dự phòng	(1.515.000.000)	282.166.054.611
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.711.652.312	13.440.317.207
Chi phí bằng tiền khác	583.869.146	1.027.190.575
TỔNG CỘNG	14.189.418.978	301.973.475.381

27. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

THU NHẬP KHÁC

VND

Quý 4 năm 2025

Quý 4 năm 2024

Phạt vi phạm hợp đồng

199.060.485

567.834

Thu nhập khác

4.566

TỔNG CỘNG

199.065.051

567.834

CHI PHÍ KHÁC

VND

Quý 4 năm 2025

Quý 4 năm 2024

Chi phí phạt thuế (án phí)

-

-

Phí quản lý căn hộ

6.409.859

-

Chi phí khác

1.289.478.428

(1.339.057.687)

TỔNG CỘNG

1.295.888.287

(1.339.057.687)

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

B09a-DN

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	VND	
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	109.250.398.963	(300.851.646.637)
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	21.850.079.793	(60.170.329.327)
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) thuế do:		
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi		60.379.725.459
- Chi phí không được trừ	12.330.232.526	177.265.924
- Loại trừ các khoản giảm lợi nhuận (xóa khoản chậm nộp thuế)	91.764.418.953	
- Lỗ thuế năm trước mang sang/ trích thừa năm trước	(28.301.212.536)	-
- Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN		(6.867.640.212)
- Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia	-	(247.731.331)
- Hoàn nhập dự phòng	1.515.000.000	
- Lỗ thuế chuyển sang năm sau	-	6.728.709.488
Thuế TNDN ước tính		-

29. 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 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức (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)
Ông Nguyễn Quang Nghĩa	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025)
Bà Trần Thị Liên	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025) Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 29 tháng 11 năm 2024, tái bổ nhiệm 27 tháng 6 năm 2025)
Ông Vũ Hải Quân	Thành viên độc lập HĐQT (bổ nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025, tái bổ nhiệm 27 tháng 6 năm 2025)
Bà Võ Thị Tường Vy	Thành viên độc lập HĐQT (miễn nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025)
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2025, tái bổ nhiệm 27 tháng 06 năm 2025)
Ông Hoàng Anh Phúc	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025)

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

B09a-DN

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Mượn vốn	-	36.000.000.000
	Tiền thuê VP 384 VVN	2.727.272.724	-
	Nhận tiền phân chia doanh thu hợp tác HĐ 649	11.280.621.398	-
	Phân chia lợi nhuận	-	1.238.656.655
	Phân chia doanh thu HĐ 649	9.218.698.232	8.345.631.518
	Doanh thu cho thuê kho lạnh HĐ 776A	188.400.000	-
	Doanh thu HTKD 2.408 m2, HĐ 957/HĐ	2.640.000.000	-
	Doanh thu HTKD 2.685 m2, HĐ 957A/HĐ	551.085.040	-
	Doanh thu cho thuê văn phòng theo HĐ 129	1.140.000.000	-
	Doanh thu cho thuê	-	6.101.127.264
	Nhận tiền hợp đồng 957A/HĐ	20.000.000	-
	Hoàn trả tiền tạm mượn	8.500.000.000	35.500.000.000
	Nhận tiền cho thuê 129	780.000.000	-
	Phí tư vấn	-	1.194.636.360
	Nhận tiền phí dịch vụ	27.818.182	-
	Chi phí phải trả phí dịch vụ	-	-
	Chi phí xây lắp công trình	7.111.473.545	6.441.822.999
	Đã trả chi phí xây lắp	8.716.776.905	-
	Doanh thu tư vấn	-	243.272.727
	Trả tiền phí dịch vụ HĐ 77B	1.277.100.000	-
	Bù trừ công nợ 3 bên Charm-TDH- TDHS	1.692.886.803	-
	Thanh toán bù trừ công nợ Charm- TDH-TDHS	1.692.886.803	-

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

B09a-DN

Công ty TNHH Phát triển
 Thương mại Dịch vụ Thủ
 Đức

Mượn vốn	650.000.000	400.000.000
Doanh thu cho thuê	490.909.089	691.363.632
Thu hộ	10.686.698	10.307.354
Chi hộ	9.232.441	10.416.281
Thu tiền cho thuê	620.000.000	-
Trả tiền mượn vốn	250.000.000	2.200.000.000
Doanh thu cho thuê căn 1.16	63.636.360	-
Thu tiền cho thuê căn 1.16	70.000.000	-
Chi thay tiền sử dụng đất	1.345.986	-
Thu lại tiền sử dụng đất	1.345.986	-
Nhận đặt cọc	-	4.000.000
Bù trừ công nợ 3 bên	500.000.000	-
Charm- DAB- PDV		
Hoàn trả tiền cọc căn 1.16	14.000.000	-
Công ty cổ phần Phân phối Thuduc House		
Cho vay	26.800.000.000	-
Lãi vay	220.835.617	-
Nhận tiền lãi vay	220.835.617	-
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy		
Hoàn tạm ứng	3.639.200.000	-
Tạm ứng	3.748.200.000	-

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 và Ủy Ban Kiểm Toán

Ông Trần Thành Vinh	635.555.560
Bà Trần Thị Liên	130.000.000
Ông Vũ Hải Quân	166.666.670
Ông Nguyễn Quang Nghĩa	166.666.667
Bà Võ Thị Tường Vy	100.000.000
Tổng	1.198.888.897

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

B09a-DN

- Ban Tổng Giám đốc

Bà Trần Thị Liên	939.738.561
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	234.511.364
Tổng	1.174.249.925
TỔNG CỘNG	2.373.138.822

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

		Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải thu ngắn hạn khách hàng</i>			
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Dệt may Việt Nam	Chuyển nhượng vốn	8.500.000.000	8.500.000.000
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Tiền thuê	488.298.659	-
TỔNG CỘNG		8.988.298.659	8.500.000.000
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>			
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Góp vốn đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương	6.460.741.705	6.460.741.705
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Hợp tác kinh doanh	1.433.940.377	3.523.681.725
TỔNG CỘNG		7.894.682.082	9.984.423.430
<i>Người mua trả trước tiền bán</i>			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Ứng trước tiền thuê	-	3.318.459.105
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Ứng trước tiền thuê	162.909.104	27.454.553
TỔNG CỘNG		162.909.104	3.345.913.658
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>			
Công ty cổ phần Phân phối Thuduc House	Nội dung nghiệp vụ Cho vay	26.800.000.000	-
TỔNG CỘNG		26.800.000.000	-

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

B09a-DN

Phải trả người bán ngắn hạn

Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Phí dịch vụ	-	1.277.100.000
	Xây dựng	-	1.605.303.360

TỔNG CỘNG

- 2.882.403.360

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</i>			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Tiền cho thuê nhận trước	2.640.000.000	2.640.000.000
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Mượn tiền	-	8.500.000.000
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Tạm mượn vốn	3.800.000.000	3.800.000.000
	Nhận đặt cọc	-	14.000.000
	Thu hộ	2.954.470	1.500.213
	Bù trừ công nợ	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		6.189.754.470	14.202.300.213
<i>Vay ngắn hạn</i>			
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An	Vay	9.200.000.000	9.200.000.000
<i>Doanh thu chưa thực hiện dài hạn</i>			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Tiền cho thuê nhận trước	28.920.000.000	31.560.000.000

Phải trả dài hạn khác

Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Nhận đặt cọc	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Nhận Đặt cọc	50.000.000	50.000.000
TỔNG CỘNG		3.050.000.000	3.050.000.000

30. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tài sản giữ hộ	<u>22.737.627.000</u>	<u>22.737.627.000</u>

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

31. 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 hại nghiêm trọng” buộc phải bồi thường cho Công ty với giá trị là 7,7 tỷ đồng.

31. TÀI SẢN TIỀM TÀNG (Tiếp theo)

- 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 9 năm 2025, Công ty đã nhận được số tiền 57,4 tỷ đồng liên quan đến các khoản bồi thường này.

32. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

32.1 Các quyết định của cơ quan Thuế

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

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

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

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

32. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ (Tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

32. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ (Tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

32. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ (Tiếp theo)

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 năm của Công ty.



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



Trần Thị Liên
Tổng Giám đốc