

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN
NHÀ THỦ ĐỨC

THUDUC HOUSING
DEVELOPMENT CORPORATION

Số: 1050/2026/CBTT-TDH
No: 1050/2026/CBTT-TDH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2026

HCMC, October 28, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN INFORMATION DISCLOSURE

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

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

- Mã chứng khoán/ Stock code: TDH

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

- Email: tdh@thuduchouse.com

- Website: www.thuduchouse.vn

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

Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức công bố Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 3 năm 2026.

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

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 28/10/2026 tại đường dẫn <http://thuduchouse.vn>

This information was published on the company's website on October 28, 2026, at the link <http://thuduchouse.vn>.

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

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

Đại diện tổ chức/ Organization representative

Người được ủy quyền CBTT/ Authorized information disclosure officer

CÔNG TY CỔ
PHẦN PHÁT
TRIỂN NHÀ
THỦ ĐỨC

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:
0302346036, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT
TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC, S=Hồ Chí Minh,
C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026-10-28 10:11:44



Lê Ngọc Xuân

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: 0302346036
Website: thuduchouse.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2026

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

TP.HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2026

MỤC LỤC

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

THÔNG TIN CHUNG CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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 hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2026 này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026 đính kèm từ trang 03 đến trang 53. Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026 này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Toàn Thị Liên
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 10 năm 2026

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

B 01-DN

<i>TÀI SẢN</i>	<i>Mã số</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
A. Tài sản ngắn hạn	100		399.447.515.796	400.901.545.283
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	39.910.018.199	23.199.355.340
1. Tiền	111		17.240.631.477	23.199.355.340
2. Các khoản tương đương tiền	112		22.669.386.722	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		24.215.735.334	24.716.278.558
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.1	29.409.934.015	29.032.423.239
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5.2	(27.120.113.239)	(27.067.592.239)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.3	21.925.914.558	22.751.447.558
III. Các khoản phải thu	130		65.985.258.946	63.107.226.593
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.1	210.563.408.297	212.026.120.217
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.2	21.361.586.027	18.089.148.944
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	6.3	43.722.147.962	38.559.908.242
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	6.1,2,3	(209.661.883.340)	(205.567.950.810)
IV. Hàng tồn kho	140	7	261.924.801.572	274.432.088.556
1. Hàng tồn kho	141		427.925.568.055	440.432.855.039
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		7.411.701.745	15.446.596.236
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12	550.416.029	479.390.811
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	18	6.455.728.631	14.417.679.556
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	18	405.557.085	549.525.869
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		279.450.957.325	284.539.259.011
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		122.830.636.271	122.986.536.271
1. Phải thu dài hạn khác	215	6.3	350.558.600.575	350.714.500.575
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		(227.727.964.304)	(227.727.964.304)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

B 01-DN

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
II. Tài sản cố định	220		2.106.034.111	2.528.260.360
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	2.094.309.126	2.509.500.372
- Nguyên giá	222		8.063.459.272	8.063.459.272
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.969.150.146)	(5.553.958.900)
2. Tài sản cố định vô hình	227	9	11.724.985	18.759.988
- Nguyên giá	228		176.900.000	176.900.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(165.175.015)	(158.140.012)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	10	106.577.171.755	111.218.909.852
- Nguyên giá	241		157.986.310.563	158.395.349.422
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(51.409.138.808)	(47.176.439.570)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		1.151.738.328	1.151.738.328
1. Chi phí XD CB dở dang	252		1.151.738.328	1.151.738.328
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	11	39.309.642.479	38.595.660.531
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	11.1	5.105.407.410	3.598.404.979
2. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	263	11.2	52.072.410.725	52.865.431.208
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	11.3	(17.868.175.656)	(17.868.175.656)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		7.475.734.381	8.058.153.669
1. Chi phí trả trước dài hạn	271	12	5.481.760.603	6.064.179.891
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		1.993.973.778	1.993.973.778
3. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
<u>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</u>	<u>280</u>		<u>678.898.473.121</u>	<u>685.440.804.294</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

B 01-DN

<i>NGUỒN VỐN</i>	<i>Mã số</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
C . Nợ phải trả	300		488.358.875.496	504.149.945.540
I. Nợ ngắn hạn	310		418.020.968.021	430.445.149.142
1. Phải trả cho người bán	311	13	139.095.870.042	140.779.978.639
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	213.997.283.500	218.451.797.947
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	18	4.009.231.765	2.914.029.691
4. Phải trả người lao động	315		568.029.148	874.364.417
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	15	13.275.647.597	13.240.135.877
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	17	3.856.412.400	4.371.412.400
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	16	32.960.602.259	29.200.048.859
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	19	6.200.004.000	6.200.004.000
9. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	20	4.057.887.310	14.413.377.312
II. Nợ dài hạn	330		70.337.907.475	73.704.796.398
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	17	34.928.124.210	37.722.933.510
2. Phải trả dài hạn khác	338	16	31.875.203.974	34.122.899.962
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	19	499.990.000	649.993.000
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		2.942.089.291	1.116.469.926
5. Dự phòng phải trả dài hạn	343		92.500.000	92.500.000
D . Vốn chủ sở hữu	400	21	190.539.597.625	181.290.858.754
1. Vốn cổ phần	411		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
-Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
2. Lợi nhuận/Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối	420		(937.749.216.193)	(947.650.955.240)
- Lợi nhuận/Lỗ chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(947.650.955.240)	(1.056.096.621.098)
- Lợi nhuận/Lỗ chưa phân phối kỳ này	420b		9.901.739.047	108.445.665.858
3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.761.143.818	2.414.143.994
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		678.898.473.121	685.440.804.294


Lê Ngọc Minh

Người lập biểu/ Kế Toán Trưởng
 Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
 Ngày 28 tháng 10 năm 2026


Trần Thị Liên
 Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

B 03 - DN

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Mã số</i>	<i>TM</i>	<i>Quý 3 năm 2026</i>	<i>Quý 3 năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2026</i>	<i>Lũy kế năm 2025</i>
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22.1	47.770.861.791	35.757.834.970	139.875.023.372	61.590.632.805
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		(3.247.886.667)	(303.949.380)	(4.169.289.983)	(313.571.288)
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	22.1	44.522.975.124	35.453.885.590	135.705.733.389	61.277.061.517
4. Giá vốn hàng bán	11	23	(39.494.567.943)	(30.382.566.169)	(113.988.873.473)	(45.205.901.597)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		5.028.407.181	5.071.319.421	21.716.859.916	16.071.159.920
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	24	-	-	(103.220.893)	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	22.2	1.458.399.538	1.848.267.971	5.233.817.030	5.056.766.933
8. Chi phí tài chính	23	25	(21.544.771)	(1.784.552.525)	(181.393.648)	(2.412.923.328)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>24</i>		(21.436.008)	(38.759.738)	(62.824.104)	(61.045.899)
9. Lãi/lỗ công ty liên kết			(333.525.700)	-	(1.242.997.569)	12.450.637
10. Chi phí bán hàng	25	26	(3.386.046.612)	(2.208.166.940)	(10.598.871.438)	(2.954.168.264)
11. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	(5.825.873.695)	(5.970.274.591)	(20.526.152.573)	(23.980.237.241)
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(3.080.184.059)	(3.043.406.664)	(5.701.959.175)	(8.206.951.343)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT
 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

B 03 - DN

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Mã số</i>	<i>TM</i>	<i>Quý 3 năm 2026</i>	<i>Quý 3 năm 2025</i>	<i>Lũy kế năm 2026</i>	<i>Lũy kế năm 2025</i>
13. Thu nhập khác	31	28	1.259.904.139	96.769.218.743	9.432.188.860	122.614.775.008
14. Chi phí khác	32	28	(415.867.771)	(9.230.656.804)	(2.643.442.551)	(10.967.857.748)
15. Lợi nhuận khác	40		844.036.368	87.538.561.939	6.788.746.309	111.646.917.260
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(2.236.147.691)	84.495.155.275	1.086.787.134	103.439.965.917
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	-	-	(318.158.900)	-
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	29	(655.438.077)	(258.753.571)	(1.825.619.365)	(281.605.974)
19. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		(2.891.585.768)	84.236.401.704	(1.056.991.131)	103.158.359.943
20. Lợi nhuận Công ty mẹ	61		(2.646.712.430)	84.363.933.580	(403.990.955)	103.295.463.102
21. Lợi nhuận Cổ đông không kiểm soát	62		(244.873.338)	(127.531.876)	(653.000.176)	(137.103.159)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(23)	749	(3)	917
23. Lỗ suy giảm trên cổ phiếu	71		(23)	749	(3)	917


Lê Ngọc Minh

Người lập biểu/ Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2026



Trần Thị Liên
 Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

B 03 - DN

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Mã số</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Cho kỳ kết toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026</i>	<i>Cho kỳ kết toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025</i>
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tổng lãi (lỗ) kế toán trước thuế	01		1.086.787.134	103.439.965.917
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.027.600.710	4.134.482.744
- Các khoản dự phòng	03		4.146.453.530	4.360.056.970
- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư tài chính	05		(3.208.221.166)	(5.056.766.933)
- Chi phí đi vay	06		62.824.104	61.045.899
3. Lợi nhuận/Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		7.115.444.312	106.938.784.597
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		2.943.677.998	(5.596.723.621)
- (Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10		12.507.286.984	(24.277.757.418)
- Tăng/(Giảm) các khoản phải trả	11		(7.429.355.307)	(100.050.371.342)
- (Tăng)/Giảm chi phí chờ phân bổ	12		511.394.070	(582.906.168)
- (Tăng)/Giảm chứng khoán kinh doanh	13		(377.510.776)	38.020.000
- Chi phí đi vay đã trả	14		(62.824.104)	(61.045.899)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(220.060.643)	(788.546.317)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(49.760.000)	(101.722.583)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		14.938.292.534	(24.482.268.751)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

B 03 - DN

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Mã số</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Cho kỳ kết toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026</i>	<i>Cho kỳ kết toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025</i>
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(1.997.702.587)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		36.363.636	90.909.091
3. Tiền chi cho vay	23		-	(30.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay	24		1.222.000.000	1.500.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2.750.000.000)	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.414.009.689	5.207.552.117
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.922.373.325	(25.199.241.379)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu			-	2.500.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		-	7.100.000.000
3. Chi trả nợ gốc vay	34		(150.003.000)	(6.200.002.000)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính	40		(150.003.000)	3.399.998.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		16.710.662.859	(46.281.512.130)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		23.199.355.340	51.933.094.449
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		39.910.018.199	5.651.582.319


Lê Ngọc Minh

Người lập biểu/ Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 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 (“GCNDKKD”) 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 GCNDKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNDKDN”) điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNDKDN gần nhất của Công ty là lần thứ 31 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 9 năm 2025.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 65 người (31 tháng 12 năm 2025: 60 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có ba công ty con trực tiếp, một công ty con gián tiếp, trong đó:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết (%)	
			30/09/2026	31/12/2025
Công ty con trực tiếp				
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức (“TDHT”)	Tp.HCM	Cho thuê	99,6	99,6
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An (“LPA”)	Tp.HCM	Tạm thời ngưng hoạt động	100	100
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House (“TDHS”)	Tp.HCM	Cho thuê	100	100
Công ty con gián tiếp				
Công ty Cổ phần Phân phối Thuduc House (“TDHD”)	Tp.HCM	Phân phối	92,31	92,31

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”), phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);

- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);

- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);

- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và

- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2026 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo Tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026 bao gồm các Báo cáo tài chính của Công ty (“công ty mẹ”) và các công ty con cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026.

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

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

Số dư các tài khoản trên báo cáo tình hình tài chính Quý 3 năm 2026 giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2. Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất khi phát sinh.

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

3.5. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.6. Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của 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 vô thời hạn 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 Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

- Nhà cửa và kiến trúc: 25 năm.
- Quyền sử dụng đất: 25 năm.

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

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 Tập đoàn là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động

kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

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 Tập đoàn.

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

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

3.11. Chi phí trả trước

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

3.12. Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn 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 hợp nhất.

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

3.13. Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh.

Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không.

Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

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

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

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

3.14. Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các Tập đoàn liên kết

Các khoản đầu tư vào các Tập đoàn liên kết mà trong đó Tập đoàn 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 Tập đoàn liên kết sau ngày Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. 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 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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.15. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và 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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.16. Các khoản dự phòng

Tập đoàn 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 Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Tập đoàn 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 hợp nhất biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

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

3.17. 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 Tập đoàn (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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa 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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn thường xuyên có giao dịch; và

- 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 Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

3.18. Vốn chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

3.19. 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 Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.20. Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán bất động sản

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro và lợi ích trọng yếu đã chuyển sang cho người mua, 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 ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại, và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Tập đoàn 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.

3.22 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

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

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

3.23. Thông tin theo bộ phận

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

3.24. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các Tập đoàn hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tiền mặt	165.539.767	3.137.961.194
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17.075.091.710	20.061.394.146
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	1.728.009.849	9.507.349
Ngân hàng TMCP Nam Á	7.420.758.733	1.046.147.146
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu	2.047.299.074	15.836.376.854
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	2.184.392.311	-
Tiền gửi không kỳ hạn khác	3.694.631.743	3.169.362.797
Các khoản tương đương tiền (*)	22.669.386.722	-
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu	13.620.386.722	-
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	3.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội	6.049.000.000	-
TỔNG CỘNG	39.910.018.199	23.199.355.340

(*): Lãi suất từ 3.80% đến 4.75%/năm

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Cổ phiếu niêm yết	29.409.934.015	29.032.423.239
TỔNG CỘNG	29.409.934.015	29.032.423.239
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(27.120.113.239)	(27.067.592.239)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.289.820.776	1.964.831.000

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

Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

Cổ phiếu niêm yết

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển
Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5
Tổng công ty 36 - Công ty cổ phần
Công ty CP ĐTM BĐS An Dương Tháo Điền
Công ty CP Tập đoàn đầu tư địa ốc No va

TỔNG CỘNG

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết

GIÁ TRỊ THUẦN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
	Số lượng	Số lượng
	Giá trị (VND)	Giá trị (VND)
	2.160.000	2.160.000
	105.042	105.042
	-	36.800
	128.800	-
	17.000	-
	29.409.934.015	29.032.423.239
	(27.120.113.239)	(27.067.592.239)
	2.289.820.776	1.964.831.000

5.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

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

Tên Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng
Thái Bình Dương
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5

TỔNG CỘNG

	Số lượng cổ phiếu	Giá trị thị trường (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	Dự phòng giảm giá (VND)
	2.160.000	-	21.850.551.499	(21.850.551.499)
	105.042	1.575.630.000	6.845.191.740	(5.269.561.740)
		1.575.630.000	28.695.743.239	(27.120.113.239)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

B 09 - DN

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

5.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Cho vay		
Công ty cổ phần Logistics HCT Express	4.771.220.000	5.405.000.000
Công ty TNHH Phân phối QT	2.030.247.000	2.222.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	15.124.447.558	15.124.447.558
TỔNG CỘNG	21.925.914.558	22.751.447.558

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Ngày 30 tháng 09 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Ông Ngô Trung Hiếu (*)	66.379.408.333	(66.379.408.333)	66.379.408.333	(66.379.408.333)
Ông Phạm Thái Ninh (*)	54.310.425.000	(54.310.425.000)	54.310.425.000	(54.310.425.000)
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương (PPI)	19.070.119.116	(19.070.119.116)	19.070.119.116	(19.070.119.116)
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	16.650.000.000	-	16.650.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Lợi	9.289.670.131	(9.289.670.131)	9.289.670.131	(9.289.670.131)
Các khách hàng khác	35.528.885.717	(9.653.686.276)	37.826.497.637	(9.653.686.276)
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	9.334.900.000	(8.500.000.000)	8.500.000.000	(8.500.000.000)
TỔNG CỘNG	210.563.408.297	(167.203.308.856)	212.026.120.217	(167.203.308.856)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

B 09 - DN

(*) 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 30/06/2026: 120.689.833.333 đồng.

	VND	
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Số đầu kỳ	(167.203.308.856)	(167.203.308.856)
Cộng: dự phòng trích lập trong kỳ	-	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	(167.203.308.856)	(167.203.308.856)
	VND	
6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn		
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Công ty Luật TNHH Bùi Gia và Cộng Sự	16.000.000.000	16.000.000.000
Công ty TNHH Đồ Gia dụng BSH (Vietnam)	3.552.467.703	-
Khác	1.809.118.324	2.089.148.944
TỔNG CỘNG	21.361.586.027	18.089.148.944
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(16.000.000.000)	(16.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	5.361.586.027	2.089.148.944

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

B 09 - DN

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU
6.3 Phải thu khác

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn				
Phải thu bên liên quan (TM số 30)	19.440.349.478	(11.160.741.705)	9.600.494.478	(9.010.741.705)
Ủy thác đầu tư	4.000.000.000	(3.500.000.000)	9.000.000.000	(3.500.000.000)
Chiết khấu thương mại	-	-	3.362.000.374	-
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	1.374.130.465	-	1.886.689.964	-
Tạm ứng cho nhân viên	1.315.361.904	(735.000.000)	1.041.325.456	(735.000.000)
Phải thu khác	17.592.306.115	(11.062.832.779)	13.669.397.970	(9.118.900.249)
Cộng	43.722.147.962	(26.458.574.484)	38.559.908.242	(22.364.641.954)
Dài hạn				
Phải thu về HĐ hợp tác kinh doanh (**)	349.732.620.575	(227.727.964.304)	349.882.620.575	(227.727.964.304)
Ký quỹ	825.980.000	-	831.880.000	-
Cộng	350.558.600.575	(227.727.964.304)	350.714.500.575	(227.727.964.304)
TỔNG CỘNG	394.280.748.537	(254.186.538.788)	389.274.408.817	(250.092.606.258)
Chi tiết tình hình (tăng), giảm dự phòng phải thu khác khó đòi như sau:				
Số đầu kỳ		Kỳ này		Kỳ trước
		(250.092.606.258)		(252.453.558.693)
Dự phòng trích lập trong kỳ		(4.093.932.530)		(2.021.993.465)
Số cuối kỳ		(254.186.538.788)		(254.475.552.158)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

B 09 - DN

6.4 *Phải thu khác (tiếp theo)*

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

<i>Bên hợp tác kinh doanh</i>	<i>Nội dung hợp tác</i>	<i>Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/ sản phẩm</i>	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>VND</i>
Công ty CP Hưng Vượng Cần Đước	Hợp tác đầu tư dự án Khu căn hộ Hưng Vượng Cần Đước tại xã Rạch Kiến, tỉnh Tây Ninh	Theo thỏa thuận	127.273.000.000	127.273.000.000	
Công ty CP Hưng Vượng Bến Lức	Hợp tác đầu tư Dự án trên Khu đất tại xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh	Theo thỏa thuận	91.000.000.000	91.000.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	Dự án 26 ha. giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại thị xã Bến Lức - Tây Ninh	65%	126.143.024.175	126.143.024.175	
Công ty Cổ Phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Khu nhà ở Bình An	12,5%	4.706.596.400	4.706.596.400	
Ông Ôn Minh Lợi	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	Theo thỏa thuận	260.000.000	410.000.000	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Hợp đồng hợp tác đầu tư	Theo thỏa thuận	350.000.000	350.000.000	
TỔNG CỘNG			349.732.620.575	349.882.620.575	

7. HÀNG TỒN KHO

		VND	
		<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		392.007.251.221	391.873.907.753
Hàng hóa		35.918.316.834	48.008.731.735
Hàng đang đi trên đường		-	550.215.551
Khác		-	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
TỔNG CỘNG		261.924.801.572	274.432.088.556
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản</i>		<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
- 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	44.138.171.791	43.011.134.753
- Khu nhà ở 6.5 ha Phường Bình An	TP. Hồ Chí Minh	17.494.620.311	17.487.368.267
- Chung cư TDH Trường Thọ	TP. Hồ Chí Minh	4.150.371.518	5.136.317.132
- Khác		8.499.226.736	8.499.226.736
	Cộng	389.980.173.390	389.831.829.922
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây lắp</i>		2.027.077.831	2.042.077.831
TỔNG CỘNG		392.007.251.221	391.873.907.753

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

B 09 - DN

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	2.928.856.063	937.390.161	4.042.394.025	154.819.023	8.063.459.272
Mua mới trong kỳ	-	-	-	-	-
Thanh lý	-	-	-	-	-
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026	2.928.856.063	937.390.161	4.042.394.025	154.819.023	8.063.459.272
Giá trị khấu hao lũy kế					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(2.068.488.186)	(754.452.182)	(2.705.920.408)	(25.098.124)	(5.553.958.900)
Hao mòn trong kỳ	(154.707.426)	(32.628.213)	(205.219.032)	(22.636.575)	(415.191.246)
Thanh lý	-	-	-	-	-
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026	(2.223.195.612)	(787.080.395)	(2.911.139.440)	(47.734.699)	(5.969.150.146)
Giá trị còn lại					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	860.367.877	182.937.979	1.336.473.617	129.720.899	2.509.500.372
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026	705.660.451	150.309.766	1.131.254.585	107.084.324	2.094.309.126

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 2025	176.900.000	-	176.900.000
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026	176.900.000	-	176.900.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(158.140.012)	-	(158.140.012)
Trích khấu hao trong kỳ	(7.035.003)	-	(7.035.003)
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026	(165.175.015)	-	(165.175.015)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	18.759.988	-	18.759.988
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026	11.724.985	-	11.724.985

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 2025	117.394.443.935	41.000.905.487	158.395.349.422
Thanh lý	(409.038.859)	-	(409.038.859)
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026	116.985.405.076	41.000.905.487	157.986.310.563
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(36.388.403.035)	(10.788.036.535)	(47.176.439.570)
Hao mòn trong kỳ	(3.272.126.399)	(1.230.027.169)	(4.502.153.568)
Thanh lý	269.454.330	-	269.454.330
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026	(39.391.075.104)	(12.018.063.704)	(51.409.138.808)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	81.006.040.900	30.212.868.952	111.218.909.852
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026	77.594.329.972	28.982.841.783	106.577.171.755

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

B 09 - DN

Chi tiết các BĐSĐT đang hiện hữu:

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 09 năm 2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

VND

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 11.1</i>)	5.105.407.410	3.598.404.979
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (<i>Thuyết minh số 11.2</i>)	52.072.410.725	52.865.431.208
TỔNG CỘNG	57.177.818.135	56.463.836.187
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (<i>Thuyết minh số 11.3</i>)	(17.868.175.656)	(17.868.175.656)
GIÁ TRỊ THUẦN	39.309.642.479	38.595.660.531

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

B 09 - DN

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

11.1. Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 09 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
		Vốn đầu tư	Tỷ lệ biểu quyết	Vốn đầu tư	Tỷ lệ biểu quyết
		VND	%	VND	%
Công ty cổ phần Thực phẩm Thuduc House (“TDHF”)	Bán buôn	5.000.000.000	50%	2.250.000.000	50%
Công ty Cổ phần TM DV VT Thanh Nghệ (“VTTN”)	Vận tải hàng hóa	1.500.000.000	30%	1.500.000.000	30%
TỔNG CỘNG		6.500.000.000		3.750.000.000	
Phần lãi/lỗ từ công ty liên kết trong kỳ					
Số đầu năm		(151.595.021)		8.158.320	
Công ty cổ phần Thực phẩm Thuduc House (“TDHF”)		(1.268.599.900)		(185.986.205)	
Công ty Cổ phần TM DV VT Thanh Nghệ (“VTTN”)		25.602.331		26.232.864	
Số cuối kỳ		(1.394.592.590)		(151.595.021)	
GIÁ TRỊ THUẬN		5.105.407.410		3.598.404.979	

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

11.2. Đầu tư tài chính dài hạn khác

Góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
	VND	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	32.279.856.600	32.279.856.600
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	4.500.000.000	4.500.000.000
Công ty CP BĐS Phát triển Nhà TP.HCM	3.200.000.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương	2.000.000.000	2.000.000.000
Tổng	41.979.856.600	41.979.856.600
<i>Đầu tư hợp đồng hợp tác kinh doanh dài hạn</i>		
Công ty CP Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	10.092.554.125	10.885.574.608
Tổng	10.092.554.125	10.885.574.608
TỔNG CỘNG	52.072.410.725	52.865.431.208
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(17.868.175.656)	(17.868.175.656)
GIÁ TRỊ THUẦN	34.204.235.069	34.997.255.552

11.3 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 CP BĐS Phát triển Nhà TP.HCM	0,80	(3.200.000.000)
Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương	21,17	(2.000.000.000)
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	9,50	(12.668.175.656)
TỔNG CỘNG		(17.868.175.656)

12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

NGẮN HẠN	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Bảo hiểm	60.266.420	84.866.998
Công cụ, dụng cụ	43.072.650	48.191.668
Tiền thuê đất	292.855.932	-
Khác	154.221.027	346.332.145
TỔNG CỘNG	550.416.029	479.390.811

DÀI HẠN	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tiền thuê đất	3.240.097.750	3.333.263.500
Chi phí xây dựng và cải tạo văn phòng	1.630.103.415	2.374.989.911
Khác	611.559.438	355.926.480
TỔNG CỘNG	5.481.760.603	6.064.179.891

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Phải trả người bán ngắn hạn khác	1.236.293.792	2.920.402.389
TỔNG CỘNG	139.095.870.042	140.779.978.639

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án, vốn	199.397.377.796	199.397.377.796
Nhận tạm ứng xây lắp các công trình	7.780.696.175	10.453.862.061
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà	3.304.649.892	3.852.914.645
Các khách hàng khác	3.514.559.637	4.747.643.445
TỔNG CỘNG	213.997.283.500	218.451.797.947

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Chi phí hạ tầng kỹ thuật khu Trung tâm Dịch vụ		
Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Khác	687.059.866	651.548.146
TỔNG CỘNG	13.275.647.597	13.240.135.877

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

Ngắn hạn	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Mượn vốn	16.000.000.000	16.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.598.181.818	1.677.181.818
Khác	15.362.420.441	11.522.867.041
	32.960.602.259	29.200.048.859
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	2.048.780.442	2.896.476.430
Nhận đặt cọc dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án chung cư TDH Bình Chiểu	1.255.000.000	2.655.000.000
Khác	1.012.637.407	1.012.637.407
	31.875.203.974	34.122.899.962
TỔNG CỘNG	64.835.806.233	63.322.948.821
Trong đó:	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải trả các bên liên quan (TM30)	473.500.000	443.500.000
Phải trả các bên khác	64.362.306.233	68.879.448.821

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Ngắn hạn		
Tiền cho thuê nhận trước	3.856.412.400	4.371.412.400
Dài hạn		
Tiền cho thuê nhận trước	34.928.124.210	37.722.933.510
TỔNG CỘNG	38.784.536.610	42.094.345.910

Nhóm Công ty ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Trái cây Quốc Hưng (“QH”) để hợp tác kinh doanh khai thác và chia sẻ doanh thu có được từ việc hợp tác kinh doanh tại mặt bằng diện tích 2.408m² tại Phường Tam Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh), thời hạn hợp tác từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2035, chia lợi nhuận cố định hàng tháng và cần trừ vào khoản đã nhận tạm ứng này.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

B 09 - DN

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 09 năm 2026
				VND
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	14.417.679.556	16.546.185.230	(24.508.136.155)	6.455.728.631
Thuế thu nhập doanh nghiệp	549.525.869	-	(143.968.784)	405.557.085
TỔNG CỘNG	14.967.205.425	16.546.185.230	(24.652.104.939)	6.861.285.716
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.152.216.239	174.190.116	(220.060.643)	2.106.345.712
Thuế thu nhập cá nhân	109.651.615	467.811.469	(463.906.164)	113.556.920
Thuế giá trị gia tăng	652.161.837	26.145.573.445	(25.008.406.149)	1.789.329.133
Các thuế khác	-	138.214.607	(138.214.607)	-
TỔNG CỘNG	2.914.029.691	26.925.789.637	(25.830.587.563)	4.009.231.765

19. VAY

	Ngày 31/12/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại lại	Ngày 30/09/2026
					VND
Vay ngắn hạn	6.200.004.000		(150.003.000)	150.003.000	6.200.004.000
Vay dài hạn đến hạn trả (TM 19.1)	200.004.000	-	(150.003.000)	150.003.000	200.004.000
Vay cá nhân (TM 19.2)	6.000.000.000	-	-	-	6.000.000.000
Vay dài hạn	649.993.000			(150.003.000)	499.990.000
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM 19.1)	649.993.000	-	-	(150.003.000)	499.990.000
TỔNG CỘNG	6.849.997.000	-	(150.003.000)	-	6.699.994.000

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

B 09 - DN

19.1 Vay ngân hàng				
<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối kỳ VND</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	699.994.000	Mua phương tiện vận tải	Từ 25/01/2026 đến 25/03/2030	Theo hợp đồng
Trong đó:				Hình thức đảm bảo
- <i>Vay dài hạn</i>	499.990.000			
- <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	200.004.000			Phương tiện vận tải
19.2 Vay cá nhân				
Số dư thể hiện khoản vay không có lãi suất và không có tài sản bảo đảm nhận từ Ông Nguyễn Ngọc Thu. Khoản vay không có thời hạn thanh toán theo hợp đồng.				

20. QUỸ KHEN THƯỜNG PHÚC LỢI

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2026</i>	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2025</i>
Số đầu kỳ	14.413.377.312	14.548.399.895
Tăng trong kỳ	-	21.831.490
Giảm trong kỳ	(49.760.000)	(123.554.073)
Hoàn nhập trong kỳ	(10.305.730.002)	-
Số cuối kỳ	4.057.887.310	14.446.677.312

VND

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

B 09 - 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	Lợi nhuận chưa phân phối (lỗ lũy kế)	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng Vốn chủ sở hữu
Năm trước					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.126.527.670.000	-	(1.056.096.621.098)	53.465.041	70.484.513.943
Lãi/Lỗ thuần trong năm	-	-	103.295.463.102	(137.103.158)	103.158.359.944
Góp vốn trong năm	-	-	-	2.500.000.000	2.500.000.000
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2025	1.126.527.670.000	-	(952.801.157.996)	2.416.361.883	176.142.873.887
Năm nay					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2026	1.126.527.670.000	-	(947.650.955.240)	2.414.143.994	181.290.858.754
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	9.901.739.047	(653.000.176)	9.248.738.871
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026	1.126.527.670.000	-	(937.749.216.193)	1.761.143.818	190.539.597.625

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

21.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	VND
Vốn cổ phần			
Vốn góp đầu năm	1.126.527.670.000	1.126.527.670.000	
Vốn góp cuối kỳ	1.126.527.670.000	1.126.527.670.000	

21.3 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	112.652.767	112.652.767	
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	112.652.767	112.652.767	
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	112.652.767	112.652.767	

21.4 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN của công ty mẹ	(403.990.955)	103.295.463.102	
LN (lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(403.990.955)	103.295.463.102	
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	112.652.767	112.652.767	
Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(3)	917	
Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(3)	917	

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
<i>Doanh thu bán hàng</i>		
Doanh thu bán hàng bất động sản	124.381.167	-
Tổng	124.381.167	-
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>		
Doanh thu bán hàng hóa	36.466.731.779	21.508.837.528
Doanh thu hoạt động xây lắp	5.348.969.999	7.124.692.182
Doanh thu cung cấp dịch vụ	471.473.452	787.109.839
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư và cho thuê	5.359.305.394	6.337.195.421
Tổng	47.646.480.624	35.757.834.970
TỔNG CỘNG	47.770.861.791	35.757.834.970
Giảm trừ doanh thu	(3.247.886.667)	(303.949.380)
Doanh thu thuần	44.522.975.124	35.453.885.590

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư, LN hợp tác kinh doanh	980.248.867	735.699.873
Lãi đầu tư tài chính	-	-
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	230.155.482	751.035.567
Chiết khấu thanh toán	247.995.189	361.532.531
TỔNG CỘNG	1.458.399.538	1.848.267.971

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
<i>Giá vốn bán hàng</i>		
Giá vốn thành phẩm bất động sản	-	-
Tổng	-	-
<i>Giá vốn dịch vụ cung cấp</i>		
Giá vốn hàng hóa	32.091.731.767	20.368.381.911
Giá vốn của hoạt động xây lắp	4.743.414.444	7.094.692.000
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	14.080.800
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư và cho thuê	2.659.421.732	2.905.411.458
Tổng	39.494.567.943	30.382.566.169
TỔNG CỘNG	39.494.567.943	30.382.566.169

24. LÃI/LỖ BÁN, THANH LÝ BĐS ĐẦU TƯ

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Doanh thu	-	-
Chi phí	-	-
TỔNG CỘNG	-	-

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Chi phí lãi vay	21.436.008	38.759.738
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	1.735.449.278
Khác	108.763	10.343.509
TỔNG CỘNG	21.544.771	1.784.552.525

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QLDN

	VND	
	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Chi phí bán hàng	3.386.046.612	2.208.166.940
Chi phí nhân viên	1.626.590.104	1.327.413.009
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.090.211.777	676.501.051
Chi phí khác	669.244.731	204.252.880
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.825.873.695	5.970.274.591
Chi phí nhân viên quản lý	3.825.521.608	3.596.869.273
Chi phí vật liệu quản lý	52.515.078	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	91.054.157	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	155.868.060	182.624.572
Thuế, phí và lệ phí	12.754.214	-
Chi phí dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	998.320.823	1.129.188.038
Chi phí bằng tiền khác	689.839.755	1.061.592.708
TỔNG CỘNG	9.211.920.307	8.178.441.531

27. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Chi phí nhân viên	5.452.111.712	4.924.282.282
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.588.446.195	182.624.572
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.292.370.527	8.914.461.889
Chi phí bằng tiền khác	1.367.719.826	1.265.845.588
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	103.585.470	-
Trích lập (hoàn nhập dự phòng)	333.525.700	1.735.449.278
TỔNG CỘNG	18.137.759.430	17.022.663.609

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

Thu nhập khác	VND	
	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Phạt vi phạm hợp đồng	-	34.200.800
Nhận bồi hoàn theo bản án phúc thẩm của tòa án	674.326.339	4.970.517.637
Thanh lý TSCĐ	-	-
Thu nhập khác	585.577.800	91.764.500.306
TỔNG CỘNG	1.259.904.139	96.769.218.743

Chi phí khác	VND	
	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Dự phòng	-	-
Chi phí khác	415.867.771	9.230.656.804
TỔNG CỘNG	415.867.771	9.230.656.804

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	VND	
	Tại Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Tại Ngày 30 tháng 09 năm 2025
Chi phí thuế TNDN hiện hành	318.158.900	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	1.825.619.365	281.605.974
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.086.787.134	103.439.965.917
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	217.357.427	20.687.993.183
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) thuế do:		
- Dự phòng đầu tư tài chính	329.290.706	872.286.849
- Chi phí không được trừ	209.902.004	1.802.470.155
- Lãi/Lỗ Công ty liên kết	248.599.514	(2.490.127)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

B 09 - DN

- Phần lỗ không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại của các công ty con	1.138.628.614	107.813.988
- Hoàn nhập dự phòng	-	
- Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	-	(18.352.883.791)
- Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-
- Lỗ các năm trước chuyển sang	-	(4.836.074.410)
- Lỗ thuế chuyển sang năm sau	-	-
Thuế TNDN ước tính	2.143.778.265	281.605.974

30. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan có giao dịch với Công ty trong kỳ và có số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Nhóm Công ty đầu tư
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Vận tải Thanh Nghệ ("VTTN")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thực phẩm Thuduc House ("TDHF")	Công ty liên kết
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Dệt may Việt Nam	Bên liên quan của doanh nghiệp mà Công ty đầu tư
Ông Trần Thành Vinh	Chủ tịch
Bà Trần Thị Liên	Tổng Giám đốc
Ông Trần Sơn	Chủ tịch DAB
Ông Nguyễn Thanh Tịnh	Phó Chủ tịch TDHD
Ông Vũ Văn Quân	Giám đốc TDHS
Bà Nguyễn Trần Khánh Vân	Giám đốc TDHD
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Giám đốc TDHD
Ông Vũ Hải Quân	Thành viên độc lập

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2026</i>	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2025</i>
TDHF	Góp vốn	2.750.000.000	-
	Thu hộ	31.676.400	
	Chi hộ	31.676.400	
Ông Trần Thành Vinh	Tạm ứng	600.000.000	-
	Hoàn ứng	300.000.000	-
Ông Trần Sơn	Hoàn ứng	377.445.000	161.520.000
	Tạm ứng	-	5.000.000
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	Tạm ứng	5.177.300.000	2.862.400.000
	Hoàn ứng	260.000.000	2.882.400.000
Ông Vũ Văn Quân	Tạm ứng	7.500.000.000	-
	Hoàn ứng	2.500.000.000	9.000.000.000
VTTN	Ký quỹ	30.000.000	-
	Cung cấp dịch vụ	4.859.272.728	3.360.636.367

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

	Thu nhập
- HDQT	
Ông Trần Thành Vinh	500.000.004
Bà Trần Thị Liên	135.000.000
Ông Vũ Hải Quân	150.000.003
Tổng	<u>785.000.007</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

B 09 - DN

- Ban Tổng Giám đốc

Bà Trần Thị Liên	678.664.312
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	320.904.329
Tổng	<u>999.568.641</u>
Ông Vũ Văn Quân	236.996.668
Ông Trần Sơn	135.000.000
Ông Nguyễn Thanh Tịnh	150.000.003
Bà Nguyễn Trần Khánh Vân	404.456.125
Ông Nguyễn Minh Tân	94.371.794
TỔNG CỘNG	<u>2.805.393.238</u>

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

<i>Bên liên quan</i>		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
VTTN	Cung cấp dịch vụ	834.900.000	-
TỔNG CỘNG		<u>9.334.900.000</u>	<u>8.500.000.000</u>
<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
Ông Trần Thành Vinh	Tạm ứng	300.000.000	-
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	Tạm ứng	5.046.300.000	129.000.000
Ông Vũ Văn Quân	Tạm ứng	5.000.000.000	-
Ông Trần Sơn	Tạm ứng	2.633.307.773	3.010.752.773
TỔNG CỘNG		<u>19.440.349.478</u>	<u>9.600.494.478</u>
<i>Phải trả khác</i>			
VTTN	Ký quỹ ngắn hạn	390.000.000	390.000.000
	Ký quỹ dài hạn	83.500.000	53.500.000
TỔNG CỘNG		<u>473.500.000</u>	<u>443.500.000</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

B 09 - DN

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Loại trừ	Hợp nhất
				VND
Quý 3 năm 2026 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026				
Doanh thu thuần bộ phận				
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	33.928.437.600	101.777.295.789	-	135.705.733.389
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	-	12.566.258.295	(12.566.258.295)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	33.928.437.600	114.343.554.084	(12.566.258.295)	135.705.733.389
Giá vốn	(17.615.045.585)	(107.860.086.183)	11.486.258.295	(113.988.873.473)
Lợi nhuận bộ phận	16.313.392.015	6.483.467.901	(1.080.000.000)	21.716.859.916
Chi phí bán hàng				(10.598.871.438)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(20.526.152.573)
Doanh thu hoạt động tài chính				5.233.817.030
Chi phí tài chính				(181.393.648)
Phân lãi/lỗ trong công ty liên kết, liên doanh				(1.242.997.569)
Lãi/Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh				(5.598.738.282)
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư				(103.220.893)
Thu nhập khác				9.432.188.860
Chi phí khác				(2.643.442.551)
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(318.158.900)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(1.825.619.365)
Lãi/Lỗ thuần sau thuế TNDN				(1.056.991.131)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

B 09 - DN

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Loại trừ	VND Hợp nhất
Quý 3 năm 2025 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025				
Doanh thu thuần bộ phận				
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	19.115.440.091	42.161.621.426	-	61.277.061.517
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	-	13.415.137.034	(13.415.137.034)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	19.115.440.091	55.576.758.460	(13.415.137.034)	61.277.061.517
Giá vốn	(6.175.393.716)	(51.365.644.915)	12.335.137.034	(45.205.901.597)
Lợi nhuận bộ phận	12.940.046.375	4.211.113.545	(1.080.000.000)	16.071.159.920
Chi phí bán hàng				(2.954.168.264)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(23.980.237.241)
Doanh thu hoạt động tài chính				5.056.766.933
Chi phí tài chính				(2.412.923.328)
Phần lãi/lỗ trong công ty liên kết, liên doanh				12.450.637
Lãi/Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh				(8.206.951.343)
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư				-
Thu nhập khác				122.614.775.008
Chi phí khác				(10.967.857.748)
Chi phí thuế TNDN hiện hành				-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(281.605.974)
Lãi/Lỗ thuần sau thuế TNDN				103.158.359.943

32. KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
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.

33. 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.

- 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

33. TÀI SẢN TIỀM TÀNG (tiếp theo)

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 09 năm 2026, Công ty đã nhận được số tiền 64,1 tỷ đồng liên quan đến các khoản bồi thường này.

34. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

34.1 Các quyết định của cơ quan Thuế

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

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

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

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

Ngày 10 tháng 08 năm 2026, Công ty nhận được Công văn số 10463/HCM-QLDN2 ngày 04 tháng 08 năm 2026 của Thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấm dứt hiệu lực của Công văn số

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

B 09 - DN

3990/CTTPHCM-QLN ngày 22 tháng 04 năm 2024 về việc ngăn chặn chuyển dịch, thế chấp tài sản, chấp hành theo Bản án phúc thẩm số 332.

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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty.



Lê Ngọc Minh
Người lập biểu
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 10 năm 2026



Trần Thị Liên
Tổng Giám đốc