

CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE

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

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

- Mã chứng khoán/ *Stock code*: TDH

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

- Email: tdh@thuduchouse.com

- Website: www.thuduchouse.vn

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

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

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

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

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

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

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

Đại diện tổ chức/ Organization representative
Người được ủy quyền CBTT/ *Authorized information disclosure officer*


Lê Ngọc Xuân

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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



**Shape the future
with confidence**

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 40

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0302346036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất là lần thứ 30 vào ngày 27 tháng 3 năm 2025.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Vũ Hải Quân	Trưởng ban
Ông Trần Thành Vinh	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Trần Thị Liên	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Bà Trần Thị Liên.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") để ngày 7 tháng 9 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Ngày 7 tháng 9 năm 2026





Shape the future
with confidence

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

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

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

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty"), được lập ngày 7 tháng 9 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 40, bao gồm báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 7 tháng 9 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Mania Cristina M. Calimbas
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1073-2026-004-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		324.311.598.726	322.319.601.380
I. Tiền và tương đương tiền	110	4	6.739.597.291	4.311.217.833
1. Tiền	111		3.739.597.291	4.311.217.833
2. Tương đương tiền	112		3.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		42.459.683.960	44.986.538.935
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.1	28.695.743.239	28.695.743.239
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5.1	(27.120.113.239)	(27.067.592.239)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2	39.320.063.995	41.924.447.558
4. Đầu tư ngắn hạn khác	125	26	1.563.989.965	1.433.940.377
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		47.721.585.317	37.146.912.162
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.1	201.215.879.520	197.185.437.722
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.2	16.912.385.400	16.683.232.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	6.3	24.954.866.270	17.045.855.783
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	6.1, 6.2, 6.3	(195.361.545.873)	(193.767.613.343)
IV. Hàng tồn kho	140	7	225.894.244.700	226.168.532.270
1. Hàng tồn kho	141		391.895.011.183	392.169.298.753
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		1.496.487.458	9.706.400.180
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		663.445.686	53.650.593
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	12	833.041.772	9.652.749.587

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		362.234.819.446	364.201.158.110
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		122.294.656.271	122.294.656.271
1. Phải thu dài hạn khác	215	6.3	349.672.620.575	349.672.620.575
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	6.3	(227.377.964.304)	(227.377.964.304)
II. Tài sản cố định	220		128.699.835	148.480.887
1. Tài sản cố định hữu hình	221		114.629.849	129.720.899
Nguyên giá	222		2.325.773.568	2.325.773.568
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.211.143.719)	(2.196.052.669)
2. Tài sản cố định vô hình	227		14.069.986	18.759.988
Nguyên giá	228		176.900.000	176.900.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(162.830.014)	(158.140.012)
III. Bất động sản đầu tư	240	8	107.830.018.494	110.773.336.152
1. Nguyên giá	241		157.091.724.200	157.091.724.200
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(49.261.705.706)	(46.318.388.048)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	260	9	129.949.312.813	128.927.407.496
1. Đầu tư vào công ty con	261		102.820.158.681	102.820.158.681
2. Đầu tư vào công ty liên kết	262		5.000.000.000	2.250.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		52.072.410.725	52.865.431.208
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(29.943.256.593)	(29.008.182.393)
V. Tài sản dài hạn khác	270		2.032.132.033	2.057.277.304
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		38.158.255	63.303.526
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	25.3	1.993.973.778	1.993.973.778
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		686.546.418.172	686.520.759.490

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		487.519.966.768	507.530.839.211
I. Nợ ngắn hạn	310		422.028.214.289	438.888.244.169
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	10	138.473.473.414	138.385.429.607
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	11	208.598.189.773	218.352.626.370
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	12	2.033.453.475	2.021.993.990
4. Phải trả người lao động	315		20.140.250	511.864.417
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	13	13.060.135.877	13.140.135.877
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	14	3.275.503.309	2.806.412.400
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	15	32.893.403.490	29.654.136.805
8. Vay ngắn hạn	321	16	20.180.000.000	20.180.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	17	3.493.914.701	13.835.644.703
II. Nợ dài hạn	330		65.491.752.479	68.642.595.042
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	14	32.166.090.947	34.272.933.510
2. Phải trả dài hạn khác	338	15	33.233.161.532	34.277.161.532
3. Dự phòng phải trả dài hạn	343		92.500.000	92.500.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	18	199.026.451.404	178.989.920.279
1. Vốn đã góp của chủ sở hữu	411		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
2. Lỗ lũy kế	420		(927.501.218.596)	(947.537.749.721)
- Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(947.537.749.721)	(1.054.674.374.021)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		20.036.531.125	107.136.624.300
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN VÀ NỢ PHẢI TRẢ (440 = 300 + 400)	440		686.546.418.172	686.520.759.490

Ngày 7 tháng 9 năm 2026

NGƯỜI LẬP
KIỂM KẾ TOÁN TRƯỞNG


Lê Ngọc Minh

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Thị Liên

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19.1	21.462.539.346	15.592.599.357
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	19.1	21.462.539.346	15.592.599.357
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	20	10.816.411.929	7.982.758.985
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		10.646.127.417	7.609.840.372
5. Doanh thu hoạt động tài chính	22	19.2	2.599.872.436	1.705.332.667
6. Chi phí tài chính	23	21	987.595.200	603.991.500
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	22	8.080.947.981	14.489.715.711
8. Lãi/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 22 - (23 + 26))	30		4.177.456.672	(5.778.534.172)
9. Thu nhập khác	31	24	7.538.936.506	25.845.555.465
10. Chi phí khác	32	24	1.985.592.055	1.715.939.142
11. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	24	5.553.344.451	24.129.616.323
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		9.730.801.123	18.351.082.151
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25.1	-	-
14. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		9.730.801.123	18.351.082.151

Ngày 7 tháng 9 năm 2026

NGƯỜI LẬP
KIỂM KẾ TOÁN TRƯỞNG

Lê Ngọc Minh



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	01		9.730.801.123	18.351.082.151
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	02		2.963.098.710	2.955.273.067
- Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	03		2.581.527.730	603.991.500
- Lãi từ các hoạt động đầu tư	05	19.2	(2.599.872.436)	(1.796.241.758)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		12.675.555.127	20.114.104.960
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.899.563.241)	4.902.311.421
- Giảm hàng tồn kho	10		274.287.570	2.895.861.000
- Giảm các khoản phải trả	11		(9.669.142.441)	(30.200.020.237)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(584.649.822)	629.079.823
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(61.818.182)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(36.000.000)	(43.320.000)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh	20		(301.330.989)	(1.701.983.033)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm tài sản cố định	21		-	(32.454.545)
2. Tiền thu do thanh lý tài sản cố định	22		-	90.909.091
3. Tiền chi cho vay	23	26	(14.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay	24	26	16.800.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào công ty liên kết	25	26	(2.750.000.000)	-
6. Tiền thu lãi cho vay, và tiền được chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh	27		2.679.710.447	4.087.947.864
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2.729.710.447	4.146.402.410

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

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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30)	50		2.428.379.458	2.444.419.377
Tiền đầu kỳ	60		4.311.217.833	1.416.438.475
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	4	6.739.597.291	3.860.857.852

Ngày 7 tháng 9 năm 2026

NGƯỜI LẬP
KIỂM KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Ngọc Minh

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Thị Liên

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0302346036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất là lần thứ 30 vào ngày 27 tháng 3 năm 2025.

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

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

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

Chu kỳ kinh doanh thông thường của hoạt động kinh doanh và xây dựng bất động sản của Công ty là trên 12 tháng và các hoạt động khác là 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 24 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 22).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 9*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") để ngày 7 tháng 9 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") tuân thủ và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ báo cáo

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

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

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 99, thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại *Thuyết minh số 31*.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.3 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng 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 chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.4 Hàng tồn kho*Hàng hóa bất động sản*

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

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

- Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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 có tính đến chiết khấu giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể, tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) trên cơ sở các bằng chứng thích hợp về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản của Công ty.

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 6 năm

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.

Khấu hao và 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 vật kiến trúc	25 năm
Quyền sử dụng đất	25 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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

3.9 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt 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 phân bổ dần hoặc vốn hóa khi 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 chờ phân bổ

Chi chờ phân bổ được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát 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 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 giữa niên độ. Các khoản phân phối từ trước thời điểm có ảnh hưởng đáng kể được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.13 Các khoản phải trả

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

3.14 Các khoản chi phí phải trả

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán. 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 giữa niên độ

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

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

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

3.17 Vốn đã góp của chủ sở hữu

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

3.18 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 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 của Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 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:

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.20 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

3.21 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

3.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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

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 niên độ 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 giữa niên độ.

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại tại 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 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
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.23 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.

3.24 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền mặt	479.852.948	3.103.244.832
Tiền gửi không kỳ hạn	3.259.744.343	1.207.973.001
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á		
- Chi nhánh Hồ Chí Minh	2.709.479.704	9.507.349
- Ngân hàng TMCP Nam Á		
- Chi nhánh Hà Nội	351.078.047	1.046.147.146
- Các khoản tiền gửi không kỳ hạn khác	199.186.592	152.318.506
Tương đương tiền (*)	3.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	6.739.597.291	4.311.217.833

(*) Số cuối kỳ thể hiện khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Hồ Chí Minh có kỳ hạn gốc một (1) tháng theo lãi suất 4,75%/năm.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương ("PPI")	2.160.000	21.850.551.499	-	(21.850.551.499)	2.160.000	21.850.551.499
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 ("SC5")	105.042	6.845.191.740	1.575.630.000	(5.269.561.740)	105.042	6.845.191.740
TỔNG CỘNG		28.695.743.239	1.575.630.000	(27.120.113.239)		28.695.743.239

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

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

5.2 Đầu tư ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)
Cho PPI mượn (*)	15.124.447.558	15.124.447.558
Khoản phải thu cho vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 26)	24.195.616.437	26.800.000.000
TỔNG CỘNG	39.320.063.995	41.924.447.558

(*) Số dư cuối kỳ thể hiện khoản cho PPI mượn không lãi suất. Công ty dự kiến sẽ bù trừ khoản này với công nợ phải trả PPI (Thuyết minh số 10). Tại ngày báo cáo này, Công ty đang trong quá trình làm bù trừ công nợ với PPI.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu từ các bên khác	188.854.988.134	(158.703.308.856)	188.197.139.063	(158.703.308.856)
- Ông Ngô Trung Hiếu (*)	66.379.408.333	(66.379.408.333)	66.379.408.333	(66.379.408.333)
- Ông Phạm Thái Ninh (*)	54.310.425.000	(54.310.425.000)	54.310.425.000	(54.310.425.000)
- PPI	19.070.119.116	(19.070.119.116)	19.070.119.116	(19.070.119.116)
- Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Lợi	9.289.670.131	(9.289.670.131)	9.289.670.131	(9.289.670.131)
- Các khách hàng khác	39.805.365.554	(9.653.686.276)	39.147.516.483	(9.653.686.276)
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	12.360.891.386	(8.500.000.000)	8.988.298.659	(8.500.000.000)
TỔNG CỘNG	201.215.879.520	(167.203.308.856)	197.185.437.722	(167.203.308.856)

VND

(*) Vào ngày 20/11/2022, Công ty ký Hợp đồng chuyển nhượng vốn số 03/2022/HDCNCP và số 02/2022/HDCNCP với các cá nhân để chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Bách Phú Thịnh ("Bách Phú Thịnh"). Ngày 29/12/2022, Công ty hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Bách Phú Thịnh cho ông Ngô Trung Hiếu và ông Phạm Thái Ninh, với thời hạn thanh toán đến ngày 30/06/2023. Ngày 05/06/2023, Công ty ký hai Phụ lục số 01 của các hợp đồng nêu trên để gia hạn thời hạn thanh toán đến ngày 31/08/2023. Công ty tiếp tục ký biên bản gia hạn thời hạn thanh toán đến ngày 31/01/2025. Tại ngày 30/06/2026, Công ty đã trích lập dự phòng 100% đối với các khoản phải thu từ ông Ngô Trung Hiếu và ông Phạm Thái Ninh.

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	VND
Công ty Luật TNHH Bùi Gia và Công sự	16.000.000.000	16.000.000.000	16.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	912.385.400	683.232.000	683.232.000
TỔNG CỘNG	16.912.385.400	16.683.232.000	16.683.232.000
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(16.000.000.000)	(16.000.000.000)	(16.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	912.385.400	683.232.000	683.232.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.3 Các khoản phải thu khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn				
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 26)	10.517.041.705	(6.460.741.705)	6.589.741.705	(6.460.741.705)
Chỉ hộ Công ty TNHH Chợ Nông sản Thủ Đức	4.962.495.312	(4.962.495.312)	3.368.562.782	(3.368.562.782)
Phần lợi nhuận được chia từ HĐHTKD đồng kiểm soát (Thuyết minh 9.3)	1.969.407.990	-	1.886.689.964	-
Tạm ứng cho nhân viên	1.055.361.904	(735.000.000)	977.685.139	(735.000.000)
Phải thu ngắn hạn khác	6.450.559.359	-	4.223.176.193	-
TỔNG CỘNG	24.954.866.270	(12.158.237.017)	17.045.855.783	(10.564.304.487)

Dài hạn
Phải thu từ HĐHTKD đồng kiểm soát (i)
Phải thu dài hạn khác

TỔNG CỘNG

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ		
Dự phòng trích lập trong kỳ	(237.942.268.791)	(238.303.221.226)
Số cuối kỳ	(1.593.932.530)	-
	(239.536.201.321)	(238.303.221.226)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.3 Các khoản phải thu khác (tiếp theo)

(i) Chi tiết phải thu về các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phần chia lợi nhuận/sản phẩm	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
			Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Hưng Vương Cần Đức	Hợp tác đầu tư Dự án Khu căn hộ Hưng Vương Cần Đức tại xã Rạch Kiền, tỉnh Tây Ninh	Theo thỏa thuận	127.273.000.000	(127.273.000.000)	127.273.000.000	(127.273.000.000)
PPI	Dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư trung tâm tại xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh	65%	126.143.024.175	(4.398.367.904)	126.143.024.175	(4.398.367.904)
Công ty Cổ phần Hưng Vương Bến Lức	Hợp tác đầu tư Dự án trên khu đất tại xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh	Theo thỏa thuận	91.000.000.000	(91.000.000.000)	91.000.000.000	(91.000.000.000)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Khu nhà ở Bình An	12,5%	4.706.596.400	(4.706.596.400)	4.706.596.400	(4.706.596.400)
TỔNG CỘNG			349.122.620.575	(227.377.964.304)	349.122.620.575	(227.377.964.304)

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

7. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	391.895.011.183	392.154.298.753
Khác	-	15.000.000
Dư phòng giảm giá hàng tồn kho	(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
TỔNG CỘNG	225.894.244.700	226.168.532.270

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

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản		
Khu đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội	165.770.324.893	165.770.324.893
Dự án Golden Hill, phường Phú Mỹ, TP. HCM (*)	149.927.458.141	149.927.458.141
Trung Tâm Thương mại Phước Long 1.778 m ² , phường Phước Long, TP. HCM	43.811.134.753	43.011.134.753
Khu nhà ở 6,5 ha phường An Khánh, TP. HCM	17.494.620.311	17.487.368.267
Chung cư TDH Trường Thọ	4.150.371.518	5.136.317.132
Khác	8.499.226.736	8.499.226.736
	389.653.136.352	389.831.829.922
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp		
	2.241.874.831	2.322.468.831
TỔNG CỘNG	391.895.011.183	392.154.298.753

(*) Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án này đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) cho khoản vay của Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành.

8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu kỳ và cuối kỳ	116.722.355.986	40.369.368.214	157.091.724.200
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu kỳ	(36.385.670.764)	(9.932.717.284)	(46.318.388.048)
Khấu hao/ hao mòn trong kỳ	(2.144.531.028)	(798.786.630)	(2.943.317.658)
Số cuối kỳ	(38.530.201.792)	(10.731.503.914)	(49.261.705.706)
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	80.336.685.222	30.436.650.930	110.773.336.152
Số cuối kỳ	78.192.154.194	29.637.864.300	107.830.018.494

Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Chi tiết các BĐSĐT đang hiện hữu:

	Số cuối kỳ Nguyên giá	Số đầu kỳ Nguyên giá	VND
Tầng 8, Tòa nhà Cantavil Premier	65.122.096.551	65.122.096.551	
Văn phòng tại số 384 đường Võ Văn Ngân	37.954.545.455	37.954.545.455	
Căn hộ 0.01 tại Chung cư Trường Thọ	16.874.250.390	16.874.250.390	
Khác	37.140.831.804	37.140.831.804	
	157.091.724.200	157.091.724.200	

Các bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định giá trị hợp lý một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư:

	Kỳ này	Kỳ trước	VND
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	8.204.581.450	8.937.934.446	
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	3.077.864.380	3.269.982.258	

9. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 9.1)	102.820.158.681	91.866.138.149	(10.954.020.532)	102.820.158.681	91.866.138.149	(10.954.020.532)
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 9.2)	5.000.000.000	3.878.939.595	(1.121.060.405)	2.250.000.000	2.064.013.795	(185.986.205)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 9.3)	52.072.410.725	34.204.235.069	(17.868.175.656)	52.865.431.208	34.997.255.552	(17.868.175.656)
TỔNG CỘNG	159.892.569.406	129.949.312.813	(29.943.256.593)	157.935.589.889	128.927.407.496	(29.008.182.393)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

9.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuĐúc House	67.500.000.000	100	67.500.000.000	100
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	24.889.158.681	99,6	24.889.158.681	99,6
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Lộc Phúc An ("Lộc Phúc An")	10.431.000.000	100	10.431.000.000	100
TỔNG CỘNG	102.820.158.681		102.820.158.681	
Dự phòng cho các 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	

9.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %
Công ty cổ phần Thực phẩm Thuduc House ("TDHF")	5.000.000.000	50	2.250.000.000	50
Dự phòng cho khoản đầu tư vào công ty liên kết	(1.121.060.405)		(185.986.205)	
GIÁ TRỊ THUẦN	3.878.939.595		2.064.013.795	

9.3 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)	
	Giá gốc VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	32.279.856.600	9,5	32.279.856.600	9,5
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	4.500.000.000	2,58	4.500.000.000	2,58
Công ty Cổ phần Bất động sản Phát triển nhà Thành Phố	3.200.000.000	0,8	3.200.000.000	0,8
Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương	2.000.000.000	21,17	2.000.000.000	21,17
Đầu tư vào HĐHTKD (*)	10.092.554.125	-	10.885.574.608	-
TỔNG CỘNG	52.072.410.725		52.865.431.208	
Dự phòng	(17.868.175.656)		(17.868.175.656)	
GIÁ TRỊ THUẦN	34.204.235.069		34.997.255.552	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

9.3 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (tiếp theo)

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

9.4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

9.4.1 Chi tiết (tăng), giảm dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

		VND
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	(29.008.182.393)	(28.822.196.188)
Dự phòng trích lập trong kỳ	(935.074.200)	-
Số cuối kỳ	(29.943.256.593)	(28.822.196.188)

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

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Dự phòng giảm giá VND
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	100	(10.137.035.500)
Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House	100	(816.985.032)
Công ty cổ phần Thực phẩm ThuDuc House	50	(1.121.060.405)
Công ty Cổ phần Bất động sản Phát triển nhà Thành Phố Hồ Chí Minh	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		(29.943.256.593)

10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
PPI	137.859.576.250	137.859.576.250
Các nhà cung cấp khác	613.897.164	525.853.357
TỔNG CỘNG	138.473.473.414	138.385.429.607

11. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án	199.397.377.796	199.397.377.796
Nhận tạm ứng xây lắp các công trình	5.791.316.175	10.453.862.061
Trả trước từ các khách hàng mua căn hộ và nhà	3.405.482.165	3.845.714.645
Các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	-	162.909.104
Khác	4.013.637	4.492.762.764
TỔNG CỘNG	208.598.189.773	218.352.626.370

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

12. THUÊ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

				VND
	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	9.652.749.587	3.355.512.419	(12.175.220.234)	833.041.772
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.993.973.778	-	-	1.993.973.778
Thuế thu nhập cá nhân	28.020.212	207.699.542	(196.240.057)	39.479.697
Thuế giá trị gia tăng	-	12.103.238.667	(12.103.238.667)	-
Thuế khác	-	2.506.588.794	(2.506.588.794)	-
TỔNG CỘNG	2.021.993.990	14.817.527.003	(14.806.067.518)	2.033.453.475

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

			VND
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	
Chi phí hạ tầng kĩ thuật khu Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731	
Khác	471.548.146	551.548.146	
TỔNG CỘNG	13.060.135.877	13.140.135.877	

14. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

			VND
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	
Ngắn hạn			
Tiền cho thuê nhận trước	3.275.503.309	2.806.412.400	
Dài hạn			
Tiền cho thuê nhận trước	32.166.090.947	34.272.933.510	
TỔNG CỘNG	35.441.594.256	37.079.345.910	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)
		VND
Ngắn hạn	32.893.403.490	29.654.136.805
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 về 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
Đặt cọc	1.020.000.000	920.000.000
Khác	11.220.933.095	8.081.666.410
Dài hạn	33.233.161.532	34.277.161.532
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà ở 6,5 ha Bình An, Phường An Khanh, TP. HCM	19.519.525.782	19.519.525.782
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu nhà ở 3.3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.039.260.343
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.006.738.000	3.050.738.000
Nhận đặt cọc dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án chung cư TDH Bình Chiểu	1.655.000.000	2.655.000.000
Khác	1.012.637.407	1.012.637.407
TỔNG CỘNG	66.126.565.022	63.931.298.337
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	61.919.765.022	59.671.543.867
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>		
<i>Ngắn hạn</i>	1.206.800.000	1.209.754.470
<i>Dài hạn</i>	3.000.000.000	3.050.000.000

16. VAY NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)
		VND
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 26)	14.180.000.000	14.180.000.000
Vay từ cá nhân	6.000.000.000	6.000.000.000
TỔNG CỘNG	20.180.000.000	20.180.000.000

Chi tiết khoản vay ngắn hạn tín chấp từ bên liên quan như sau:

Tên bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	VND	Tháng		%/năm
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Lộc Phúc An	10.380.000.000	12	Không thời hạn	-
Công ty TNHH Dịch vụ Phát triển Thương mại Thủ Đức	3.800.000.000	12	Không thời hạn	-
Bà Nguyễn Ngọc Thu	6.000.000.000	12	Không thời hạn	-
TỔNG CỘNG	20.180.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

17. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	13.835.644.703	13.915.964.703
Sử dụng trong kỳ	(36.000.000)	(43.320.000)
Hoàn nhập trong kỳ (Thuyết minh số 18.1)	(10.305.730.002)	-
Số cuối kỳ	3.493.914.701	13.872.644.703

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND		
	Vốn đã góp của chủ sở hữu	Lỗ lũy kế	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025			
Số đầu kỳ	1.126.527.670.000	(1.054.674.374.021)	71.853.295.979
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	18.351.082.151	18.351.082.151
Số cuối kỳ	1.126.527.670.000	(1.036.323.291.870)	90.204.378.130
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026			
Số đầu kỳ	1.126.527.670.000	(947.537.749.721)	178.989.920.279
Hoàn nhập quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	10.305.730.002	10.305.730.002
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	9.730.801.123	9.730.801.123
Số cuối kỳ	1.126.527.670.000	(927.501.218.596)	199.026.451.404

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

18.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức và lợi nhuận

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Vốn cổ phần		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	1.126.527.670.000	1.126.527.670.000

18.3 Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19.1 DOANH THU

19.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	8.924.581.450	8.937.934.446
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.275.384.844	6.654.664.911
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	6.262.573.052	-
TỔNG CỘNG	21.462.539.346	15.592.599.357
Trong đó:		
Doanh thu với các bên khác	13.375.073.189	7.180.631.649
Doanh thu với các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	8.087.466.157	8.411.967.708

19.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Lợi nhuận được chia	1.969.407.990	1.702.647.990
Lãi tiền gửi	630.464.446	2.684.677
TỔNG CỘNG	2.599.872.436	1.705.332.667

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.104.601.935	4.712.776.727
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	3.725.864.380	3.269.982.258
Giá vốn hàng hóa bất động sản	985.945.614	-
TỔNG CỘNG	10.816.411.929	7.982.758.985

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	987.595.200	603.991.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Kỳ này</i>	<i>VND Kỳ trước</i>
Chi phí nhân viên	4.854.100.080	5.016.818.947
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.578.863.116	8.536.948.781
Chi phí khấu hao	19.781.052	11.955.409
Chi phí khác	628.203.733	923.992.574
TỔNG CỘNG	8.080.947.981	14.489.715.711

23. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Kỳ này</i>	<i>VND Kỳ trước</i>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.317.410.665	13.252.390.108
Chi phí nhân viên	4.854.100.080	5.016.818.947
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.963.098.710	2.955.273.067
Chi phí khác	762.750.455	1.247.992.574
TỔNG CỘNG	18.897.359.910	22.472.474.696

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Kỳ này</i>	<i>VND Kỳ trước</i>
Thu nhập khác	7.538.936.506	25.845.555.465
Nhận tiền bồi hoàn theo bản án phúc thẩm của tòa án (<i>Thuyết minh số 29</i>)	6.036.019.234	18.096.811.174
Thu tiền hoàn ứng	1.500.000.000	-
Xóa sổ công nợ phải trả	-	7.657.384.000
Các khoản khác	2.917.272	91.360.291
Chi phí khác	1.985.592.055	1.715.939.142
Chi phí phạt thuế	182.318.292	145.565.136
Khác	1.803.273.763	1.570.374.006
LỢI NHUẬN KHÁC	5.553.344.451	24.129.616.323

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và tổng lợi nhuận kế toán trước thuế như được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ:

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9.730.801.123	18.351.082.151
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	1.946.160.225	3.670.216.430
Khoản điều chỉnh thuế:		
Chi phí không được trừ	110.695.542	376.521.162
Các khoản dự phòng	516.305.546	120.798.300
Lỗ mang sang từ các kỳ trước	(2.573.161.313)	(4.167.535.892)
Chi phí thuế TNDN ước tính	-	-

25.2 Thuế TNDN hiện hành

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

25.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại cùng với các biến động trong kỳ này và kỳ trước như sau:

	VND			
	Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Kỳ này	Kỳ trước
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng	1.993.973.778	1.993.973.778	-	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.4 Lỗ thuế chuyển sang năm sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 16.728.411.931 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 29.532.400.311 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/206
2022	2027	43.912.705.330	(42.985.164.641)	-	927.540.689
2023	2028	15.739.053.060	-	-	15.739.053.060
TỔNG CỘNG		59.651.758.390	(42.985.164.641)	-	16.666.593.749

(*) Các khoản lỗ thuế ước tính theo các tờ khai thuế của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

25.5 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản lỗ tính thuế với giá trị 3.333.318.750 VND (2025: 5.906.480.062 VND) và các chênh lệch tạm thời với giá trị 1.083.694.454 VND (2025: 486.205.621 VND) chưa được ghi nhận do không thể xác định được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai tại ngày lập các báo cáo tài chính này.

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Các nghiệp vụ với các Công ty có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty mà 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 6 năm 2026 như sau:

Bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức
 Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thu Dục House
 Công ty Cổ phần Phân phối Thuduc House
 Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Lộc Phúc An
 Công ty Cổ phần Thực phẩm Thuduc House
 Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương
 Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Dệt may Việt Nam
 Ông Trần Thành Vinh
 Ông Nguyễn Quang Nghĩa

Bà Võ Thị Tường Vy

Bà Trần Thị Liên
 Bà Nguyễn Lương Thụy Vy
 Ông Vũ Hải Quân

Công ty con
 Công ty con
 Công ty con
 Công ty con
 Công ty liên kết
 Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư
 Bên liên quan của doanh nghiệp mà Công ty đầu tư
 Chủ tịch HĐQT
 Chủ tịch HĐQT (đã miễn nhiệm năm 2025)
 Thành viên Ủy ban Kiểm toán (đã miễn nhiệm năm 2025)
 Tổng Giám đốc
 Phó Tổng Giám đốc
 Thành viên HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

26. NGHIỆP VỤ VỚI 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:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Phân phối Thuduc House	Thu hồi gốc vay	16.800.000.000	-
	Cho vay	14.000.000.000	-
	Lãi cho vay	566.863.106	-
	Thu lãi cho vay	371.246.669	-
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Doanh thu từ hợp tác kinh doanh	6.003.829.795	6.326.513.166
	Thi công xây dựng	2.389.871.635	1.193.092.985
	Doanh thu cho thuê	2.083.636.362	1.783.636.362
	Hoàn trả mượn vốn	-	8.500.000.000
	Thanh toán phí dịch vụ	-	1.277.100.000
Công ty Cổ phần Thực phẩm Thuduc House	Góp vốn	2.750.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Hoàn cọc	50.000.000	-
	Mượn vốn	-	400.000.000
	Hoàn trả tiền mượn	-	400.000.000
	Doanh thu cho thuê	-	301.818.180
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	Tạm ứng	4.087.300.000	1.900.000.000
	Hoàn tạm ứng	160.000.000	20.000.000

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

Tên	VND	
	Thu nhập	
	Kỳ này	Kỳ trước
Bà Trần Thị Liên	541.707.791	568.574.925
Ông Trần Thành Vinh	333.333.333	302.222.224
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	176.904.329	50.529.545
Ông Vũ Hải Quân	100.000.002	66.666.668
Ông Nguyễn Quang Nghĩa	-	166.666.667
Bà Võ Thị Tường Vy	-	100.000.000
TỔNG CỘNG	1.151.945.455	1.254.660.029

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Đầu tư ngắn hạn khác			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Hợp tác kinh doanh	1.563.989.965	1.433.940.377
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Dệt may Việt Nam	Chuyển nhượng vốn	8.500.000.000	8.500.000.000
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Cho thuê	3.860.891.386	488.298.659
		12.360.891.386	8.988.298.659
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Công ty Cổ phần phân phối Thuduc House	Cho vay	24.195.616.437	26.800.000.000
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Cho vay và hoàn vốn từ đầu tư dự án	6.460.741.705	6.460.741.705
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	Tạm ứng	4.056.300.000	129.000.000
		10.517.041.705	6.589.741.705
Người mua trả tiền trước			
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Ứng trước tiền thuê	-	162.909.104
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Tiền cho thuê nhận trước	3.109.090.909	2.640.000.000
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Cần trừ công nợ Thu hộ	500.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An	Lãi vay	706.800.000	706.800.000
		1.206.800.000	1.209.754.470
Vay ngắn hạn			
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Lộc Phúc An	Vay Mượn	9.200.000.000	9.200.000.000
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Mượn	1.180.000.000	1.180.000.000
		3.800.000.000	3.800.000.000
		14.180.000.000	14.180.000.000

(*) Đây là các khoản vay không có tài sản bảo đảm có thời hạn từ ngày 15 tháng 12 năm 2026 đến ngày 18 tháng 5 năm 2027 với lãi suất 5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

Các khoản phải trả với các bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Tiền cho thuê nhận trước	26.896.363.637	28.920.000.000
Phải trả dài hạn khác			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Nhận đặt cọc	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Nhận đặt cọc	-	50.000.000
TỔNG CỘNG		3.000.000.000	3.050.000.000

27. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty là bên đi thuê

Công ty hiện đang thuê đất và văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dưới 1 năm	3.364.247.536	4.084.247.536
Từ 1 đến 5 năm	14.638.487.644	14.998.487.644
Trên 5 năm	49.427.968.935	50.390.092.703
TỔNG CỘNG	67.430.704.115	69.472.827.883

Công ty là bên cho thuê

Công ty hiện đang cho thuê đất và văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đến 1 năm	19.336.373.870	23.701.658.961
Từ 1 năm đến 5 năm	41.595.654.062	48.169.695.957
Trên 5 năm	16.397.886.394	17.799.781.616
TỔNG CỘNG	77.329.914.326	89.671.136.534

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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.

29. TÀI SẢN TIỀM TANG

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

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

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

Theo đó, Công ty có các tài sản tiềm tang là các khoản bồi thường của các bị cáo có liên quan đến vụ án là 347,9 tỷ VND. Đến thời điểm 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã nhận được số tiền 63,4 tỷ VND liên quan đến các khoản bồi thường này (Năm 2026: 6,0 tỷ VND, năm 2025: 23,1 tỷ VND, năm 2024: 34,3 tỷ VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

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

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

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

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

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

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	VND Số đầu kỳ (được trình bày lại)
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	41.924.447.558	41.924.447.558
Đầu tư ngắn hạn khác	-	1.433.940.377	1.433.940.377
Các khoản cho vay ngắn hạn	26.800.000.000	(26.800.000.000)	-
Phải thu ngắn hạn khác	33.604.243.718	(16.558.387.935)	17.045.855.783
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	41.979.856.600	10.885.574.608	52.865.431.208
Phải thu dài hạn khác	360.558.195.183	(10.885.574.608)	349.672.620.575
Vay ngắn hạn	9.200.000.000	10.980.000.000	20.180.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	40.634.136.805	(10.980.000.000)	29.654.136.805

32. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngoài sự kiện đã nêu tại *Thuyết minh số 30*, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

Ngày 7 tháng 9 năm 2026

NGƯỜI LẬP
KIỂM KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Ngọc Minh

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Thị Liên