

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 56

THÀNH
VI. S. D. N.

THÀNH
VI. S. D. N.

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 (nay là Sở Tài chính, hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 3 năm 2025) 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	bổ nhiệm ngày 17 tháng 2 năm 2025
Ông Nguyễn Quang Nghĩa	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025
Bà Trần Thị Liên	Thành viên	bổ nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025
Ông Hoàng Anh Phúc	Thành viên	miễn nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025
Ông Vũ Hải Quân	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025
Bà Võ Thị Tường Vy	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025

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	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 17 tháng 2 năm 2025
Bà Võ Thị Tường Vy	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025
Ông Trần Thành Vinh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 17 tháng 2 năm 2025
Ông Nguyễn Quang Nghĩa	Thành viên	miễn nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2025

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	bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2025

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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Trần Thị Liên
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2025



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-68660290-HN/LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 56, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 2.2 của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 1.037.165.091.576 VND và các khoản nợ phải trả ngắn hạn cũng đã vượt quá các tài sản ngắn hạn số tiền là 127.176.434.235 VND. Đồng thời, 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) và Chi cục Hải quan Quản lý Hàng Đầu tư (nay là Hải quan Khu Công nghệ cao, hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 3 năm 2025) cũng đã ban hành các quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn và dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất, nhập khẩu (*Thuyết minh số 31*). Những sự kiện này cho thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Nhóm Công ty.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Phan Anh Quốc
Giám đốc Cấp cao
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2759-2020-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		410.059.951.897	400.017.873.735
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	27.887.381.896	51.933.094.449
111	1. Tiền		15.887.381.896	51.933.094.449
112	2. Các khoản tương đương tiền		12.000.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.969.101.400	2.396.212.900
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	28.910.643.239	28.733.763.239
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.2	(26.941.541.839)	(26.337.550.339)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		117.277.943.290	105.990.641.300
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	234.401.237.209	227.382.827.114
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	17.269.030.000	16.702.708.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.4	20.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6.3	53.536.579.326	69.834.009.431
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 6.3	(207.928.903.245)	(207.928.903.245)
140	IV. Hàng tồn kho	7	249.758.729.702	229.300.069.525
141	1. Hàng tồn kho		415.759.496.185	395.300.836.008
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		13.166.795.609	10.397.855.561
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	788.897.542	88.866.589
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	13	11.825.372.198	9.759.463.103
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	13	552.525.869	549.525.869



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		283.893.432.583	285.672.177.102
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		133.899.440.879	134.411.826.362
216	1. Phải thu dài hạn khác	6.3	361.627.405.183	362.139.790.666
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6.3	(227.727.964.304)	(227.727.964.304)
220	II. Tài sản cố định		2.815.481.537	213.786.526
221	1. Tài sản cố định hữu hình		2.792.031.547	185.646.534
222	Nguyên giá		8.032.912.976	6.065.756.685
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.240.881.429)	(5.880.110.151)
227	2. Tài sản cố định vô hình		23.449.990	28.139.992
228	Nguyên giá		176.900.000	176.900.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(153.450.010)	(148.760.008)
230	III. Bất động sản đầu tư	8	114.289.534.286	117.360.158.720
231	1. Nguyên giá		158.395.349.422	158.395.349.422
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(44.105.815.136)	(41.035.190.702)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	9	25.632.289.901	25.619.839.264
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		1.520.608.957	1.508.158.320
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		41.979.856.600	41.979.856.600
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(17.868.175.656)	(17.868.175.656)
260	V. Tài sản dài hạn khác		7.256.685.980	8.066.566.230
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	5.262.712.202	6.072.592.452
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	25.3	1.993.973.778	1.993.973.778
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		693.953.384.480	685.690.050.837

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 (Trình bày lại – Thuyết minh số 32)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		602.046.912.298	615.205.536.894
310	I. Nợ ngắn hạn		537.236.386.132	543.892.448.551
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	11	138.460.037.094	143.721.507.927
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	12	215.188.923.252	217.013.922.488
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	2.632.865.062	5.109.737.620
314	4. Phải trả người lao động		309.527.485	1.100.731.291
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	13.110.791.263	13.159.146.043
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	15	7.060.391.000	5.245.391.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	16	139.680.935.591	143.993.612.287
320	8. Vay ngắn hạn	17	6.300.004.000	-
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	14.492.911.385	14.548.399.895
330	II. Nợ dài hạn		64.810.526.166	71.313.088.343
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	15	32.370.000.000	36.000.000.000
337	2. Phải trả dài hạn khác	16	30.842.161.532	34.449.321.112
338	3. Vay dài hạn	17	749.995.000	-
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	25.3	755.869.634	733.017.231
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		92.500.000	130.750.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		91.906.472.182	70.484.513.943
410	I. Vốn chủ sở hữu	19.1	91.906.472.182	70.484.513.943
411	1. Vốn đã góp của chủ sở hữu		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
421	2. Lỗ lũy kế		(1.037.165.091.576)	(1.056.096.621.098)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước		(1.056.096.621.098)	(751.406.833.559)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ) kỳ này		18.931.529.522	(304.689.787.539)
429	3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.543.893.758	53.465.041
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		693.953.384.480	685.690.050.837

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2025



Lê Ngọc Minh
Người lập kiểm Kế toán trưởng


Trần Thị Liên
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	25.832.797.835	30.119.911.469
02	2. Giảm trừ doanh thu	20.1	(9.621.908)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	25.823.175.927	30.119.911.469
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(14.823.335.428)	(22.731.982.260)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10.999.840.499	7.387.929.209
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	3.208.498.962	1.594.190.797
22	7. Chi phí tài chính		(628.370.803)	(514.525.200)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(22.286.161)	-
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	9.1	12.450.637	6.862.637
25	9. Chi phí bán hàng	22	(746.001.324)	(928.871.771)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(18.009.962.650)	(39.321.438.849)
30	11. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(5.163.544.679)	(31.775.853.177)
31	12. Thu nhập khác	23	25.845.556.265	104.101.253
32	13. Chi phí khác	23	(1.737.200.944)	(1.033.194.127)
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác	23	24.108.355.321	(929.092.874)
50	15. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		18.944.810.642	(32.704.946.051)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	-	(285.387.229)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	25.3	(22.852.403)	(217.238.730)
60	18. Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế TNDN		18.921.958.239	(33.207.572.010)
61	19. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của công ty mẹ		18.931.529.522	(33.203.209.787)
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(9.571.283)	(4.362.223)
70	21. Lợi nhuận (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	19.4	168	(295)
71	22. Lợi nhuận (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	19.4	168	(295)

Lê Ngọc Minh
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 8 năm 2025

PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
CÔNG TY CỔ PHẦN
MSD
Trần Thị Liên
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		18.944.810.642	(32.704.946.051)
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn		3.241.340.259	2.452.063.484
03	Các khoản dự phòng		603.991.500	31.262.869.140
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.830.063.001)	(1.601.053.434)
06	Chi phí lãi vay		22.286.161	-
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		19.982.365.561	(591.066.861)
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		7.012.936.615	(38.148.349.003)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(20.458.660.177)	9.382.442.454
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(19.387.441.172)	22.812.274.088
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		109.849.297	(132.541.134)
13	(Tăng) giảm chứng khoán kinh doanh		(176.880.000)	684.100.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(22.286.161)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(788.546.317)	(646.369.709)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(55.488.510)	(43.076.800)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(13.784.150.864)	(6.682.586.965)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm tài sản cố định		(2.772.410.836)	-
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		90.909.091	-
23	Tiền chi cho vay		(20.000.000.000)	-
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		2.869.941.056	1.889.846.062
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(19.811.560.689)	1.889.846.062

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ nhận vốn của cổ đông không kiểm soát	19	2.500.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	17	7.100.000.000	-
34	Chi trả nợ gốc vay	17	(50.001.000)	-
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông của công ty mẹ		-	(357.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		9.549.999.000	(357.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(24.045.712.553)	(4.793.097.903)
60	Tiền đầu kỳ		51.933.094.449	12.332.308.213
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	27.887.381.896	7.539.210.310

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2025



Lê Ngọc Minh
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Trần Thị Liên
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 (nay là Sở Tài chính, hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 3 năm 2025) 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.

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

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

Số lượng công nhân viên của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 40 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 44).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có ba công ty con trực tiếp và một công ty con gián tiếp. Báo cáo tài chính của các công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết (%)	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty con trực tiếp				
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức ("TDHT")	Thành phố Hồ Chí Minh	Cho thuê	99,96	99,96
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An ("LPA")	Thành phố Hồ Chí Minh	Tạm thời ngưng hoạt động	100	100
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ ThuDuc House ("TDHS")	Thành phố Hồ Chí Minh	Cho thuê	100	100
Công ty con gián tiếp				
Công ty Cổ phần Phân phối ThuDuc House ("TDHD")	Thành phố Hồ Chí Minh	Phân phối	92	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

2.2 *Giả định hoạt động liên tục*

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 1.037.165.091.576 VND và các khoản nợ phải trả ngắn hạn cũng đã vượt quá các tài sản ngắn hạn số tiền là 127.176.434.235 VND. Đồng thời, 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) và Chi cục Hải quan Quản lý Hàng Đầu tư (nay là Hải quan Khu Công nghệ cao, hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 3 năm 2025) cũng đã ban hành các quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn và dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất, nhập khẩu (*Thuyết minh số 31*). Những sự kiện này cho thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Nhóm Công ty.

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

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

- i) Công ty sẽ thắng kiện trong vụ kiện hành chính (đang ở giai đoạn chuẩn bị thụ lý xét xử phúc thẩm) để yêu cầu Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy bỏ toàn bộ các quyết định hành chính và thông báo của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2025). Theo đó, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh cũng sẽ ngưng thực hiện các biện pháp cưỡng chế nêu trên. Chi tiết của vụ kiện trước trình bày tại *Thuyết minh số 16*.
- ii) Các tài sản có giá trị cao có thể được thanh lý hoặc sử dụng để đi vay để thanh toán các khoản nợ đến hạn.

Dựa trên cơ sở trên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng Nhóm Công ty sẽ duy trì đủ nguồn vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty và đủ khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Công ty trong vòng 12 tháng tới kể từ ngày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này. Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

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

2.6 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán 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 bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và chi phí liên quan trực tiếp khác để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ với giá trị được xác định như sau:

Hàng hóa - Bình quân gia quyền.

Hàng hóa bất động sản

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

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

- Chi phí để có quyền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho các nhà thầu; và
- Chi phí đi vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuê 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 của hàng hóa bất động sản 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 hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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 vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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

3.5 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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

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 các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 - 50 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Máy móc thiết bị	4 - 5 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 6 năm
Quyền sử dụng đất	25 năm

Quyền sử dụng đất vô thời hạn 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 khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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)

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	25 năm
Quyền sử dụng đất	25 năm

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

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

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 Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.10 *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 Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.11 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Nhóm Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

3.13 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

Nhóm Công ty mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Nhóm Công ty 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 năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm 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 công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng kỳ thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Nhóm Công ty sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

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

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí 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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.16 Các khoản dự phòng

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

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

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

3.17 Vốn đã góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua 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 Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm 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 Nhóm Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Cổ tức

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi Hội đồng Quản trị của Công ty và được phân loại như một sự phân phối của lợi nhuận chưa phân phối trong khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ cho đến khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội Đồng Cổ đông thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

3.19 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cho thuê

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.

Doanh thu được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh

Doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận hợp tác kinh doanh, và được ghi nhận khi có quyết định chia sẻ doanh thu.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho giai đoạn tài chính 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 hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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

3.21 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.

3.22 Thông tin theo bộ phận

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

3.23 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	9.485.436.429	1.218.673.617
Tiền gửi ngân hàng	6.401.945.467	50.714.420.832
Các khoản tương đương tiền (*)	12.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	27.887.381.896	51.933.094.449

(*) Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc một tháng với lãi suất 4,2%/năm.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
		VND		VND
Cổ phiếu				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	2.160.000	21.850.551.499	2.160.000	21.850.551.499
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	105.042	6.845.191.740	105.042	6.845.191.740
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình	32.000	214.900.000	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn				
Thương Tín	-	-	8.273	38.020.000
TỔNG CỘNG		28.910.643.239		28.733.763.239
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(26.941.541.839)		(26.337.550.339)
GIÁ TRỊ THUẦN		1.969.101.400		2.396.212.900

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

5.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Số đầu kỳ	(26.337.550.339)	(27.277.304.639)
Dự phòng trích lập trong kỳ	(603.991.500)	(277.025.200)
Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	1.655.359.400
Số cuối kỳ	(26.941.541.839)	(25.898.970.439)

Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh là các cổ phiếu như sau:

Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị thị trường VND	Dự phòng giảm giá VND
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)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 ("SC5")	105.042	1.754.201.400	6.845.191.740	(5.090.990.340)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình ("ABB")	32.000	268.800.000	214.900.000	-
TỔNG CỘNG		2.023.001.400	28.910.643.239	(26.941.541.839)

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ông Ngô Trung Hiếu (*)	66.379.408.333	66.379.408.333
Ông Phạm Thái Ninh (*)	54.310.425.000	54.310.425.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	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
Công ty TNHH Cao Phong	4.955.219.866	-
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	8.500.000.000	8.500.000.000
Các khách hàng khác	55.246.394.763	53.183.204.534
TỔNG CỘNG	234.401.237.209	227.382.827.114
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(167.203.308.856)	(167.203.308.856)
GIÁ TRỊ THUẦN	67.197.928.353	60.179.518.258

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.1 Phải thu của khách hàng (tiếp theo)

- (*) Vào ngày 20 tháng 11 năm 2022, Nhóm Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty TNHH Bách Phú Thịnh ("Bách Phú Thịnh") số 03/2022/HĐCNCP và số 02/2022/HĐCNCP với các cá nhân. Vào ngày 29 tháng 12 năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Bách Phú Thịnh cho ông Ngô Trung Hiếu và ông Phạm Thái Ninh với tiến độ thanh toán cuối đến ngày 30 tháng 6 năm 2023. Vào ngày 5 tháng 6 năm 2023, Nhóm Công ty đã ký các phụ lục Số 01 của các hợp đồng trên để gia hạn tiến độ thanh toán chậm nhất đến ngày 31 tháng 8 năm 2023. Vào ngày 9 tháng 1 năm 2024, Công ty đã ký các biên bản làm việc với ông Phạm Thái Ninh và ông Ngô Trung Hiếu để gia hạn tiến độ thanh toán chậm nhất đến ngày 31 tháng 1 năm 2025. Nhóm Công ty đã trích lập dự phòng 100% các khoản phải thu ông Ngô Trung Hiếu và ông Phạm Thái Ninh. Tổng số tiền trích lập dự phòng lũy kế tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 120.689.833.333 VND.

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Số đầu kỳ	(167.203.308.856)	(82.720.425.522)
Dự phòng trích lập trong kỳ	-	(24.137.966.667)
Số cuối kỳ	<u>(167.203.308.856)</u>	<u>(106.858.392.189)</u>

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Luật TNHH Bùi Gia và Cộng sự	16.000.000.000	16.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	1.269.030.000	702.708.000
TỔNG CỘNG	17.269.030.000	16.702.708.000
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	<u>(16.000.000.000)</u>	<u>(16.000.000.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>1.269.030.000</u>	<u>702.708.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Phải thu về cho mượn vốn	15.124.447.558	15.124.447.558
Ủy thác đầu tư	11.000.000.000	11.000.000.000
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	6.460.741.705	6.460.741.705
Tạm ứng nhân viên phục vụ hoạt động kinh doanh và đầu tư	5.899.936.206	20.168.270.908
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	1.702.647.990	1.845.885.773
Lãi cho vay	990.472.421	990.472.421
Khác	12.358.333.446	14.244.191.066
	<u>53.536.579.326</u>	<u>69.834.009.431</u>
Dài hạn		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	360.808.195.183	361.601.215.666
Ký quỹ	819.210.000	538.575.000
	<u>361.627.405.183</u>	<u>362.139.790.666</u>
TỔNG CỘNG	415.163.984.509	431.973.800.097
Dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi	(24.725.594.389)	(24.725.594.389)
Dự phòng phải thu khác dài hạn khó đòi	(227.727.964.304)	(227.727.964.304)
GIÁ TRỊ THUẦN	162.710.425.816	179.520.241.404
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên khác	403.692.490.031	412.490.785.619
Phải thu ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	11.471.494.478	19.483.014.478

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.3 Các khoản phải thu khác (tiếp theo)

(i) Chi tiết các khoản phải thu về các hợp đồng hợp tác kinh doanh như sau:

Bên hợp tác kinh doanh			Tỷ lệ phân chia lợi nhuận	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
				6.460.741.705	6.460.741.705
Ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương			Cho vay và hoàn vốn từ đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương Dương, Phường Long Spring Town, TTTM diện tích 1.778 m2 tại phường Phước Long, TP. HCM	6.460.741.705	6.460.741.705
Dài hạn				360.808.195.183	361.601.215.666
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	127.273.000.000	127.273.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương			Dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại xã Bến Lức, Tỉnh Tây Ninh	126.143.024.175	126.143.024.175
Công ty Cổ phần Hưng Vương Bến Lức (*)			Hợp tác đầu tư	91.000.000.000	91.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn			Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 - 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Gia Định, TP. HCM	10.885.574.608	11.678.595.091
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn			Khu nhà ở Bình An	4.706.596.400	4.706.596.400
Ông Ôn Minh Lợi			Hợp đồng hợp tác kinh doanh	450.000.000	450.000.000
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương			Hợp đồng hợp tác đầu tư	350.000.000	350.000.000
TỔNG CỘNG				367.268.936.888	368.061.957.371

(*) Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ khoản phải thu khác từ các Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Hưng Vương Cần Đức và Công ty Cổ phần Hưng Vương Bến Lức. Tổng số tiền trích lập dự phòng cho 2 dự án là 218.273.000.000 VND.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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)

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Số đầu kỳ	(252.453.558.693)	(22.016.043.476)
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	(6.616.377.273)
Số cuối kỳ	(252.453.558.693)	(28.632.420.749)

6.4 Cho vay ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Logistic HCT Express	20.000.000.000	-

Đây là khoản cho vay ngắn hạn, đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, hưởng lãi suất 7%/năm và được bảo lãnh bởi một cá nhân bằng tài sản là quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của cá nhân này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	392.389.975.008	395.300.836.008
Hàng hóa	23.369.521.177	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
TỔNG CỘNG	249.758.729.702	229.300.069.525

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản		
Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội	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	43.011.134.753	43.011.134.753
Khu nhà ở 6,5 ha Phường Đông Hòa, TP. HCM	17.487.368.267	17.487.368.267
Chung cư TDH Trường Thọ	4.506.684.932	4.506.684.932
Khác	8.403.772.191	8.403.772.191
	389.106.743.177	389.106.743.177
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây lắp	3.283.231.831	6.194.092.831
TỔNG CỘNG	392.389.975.008	395.300.836.008

Chi tiết tình hình (tăng), giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Số đầu kỳ và cuối kỳ	(166.000.766.483)	(166.000.766.483)

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024			
và ngày 30 tháng 6 năm 2025	117.394.443.935	41.000.905.487	158.395.349.422
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(31.887.190.392)	(9.148.000.310)	(41.035.190.702)
Khấu hao/ hao mòn trong kỳ	(2.250.606.321)	(820.018.113)	(3.070.624.434)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	(34.137.796.713)	(9.968.018.423)	(44.105.815.136)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	85.507.253.543	31.852.905.177	117.360.158.720
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	83.256.647.222	31.032.887.064	114.289.534.286

Một số bất động sản đầu tư đã được định giá, một số 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 2025. 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:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	13.295.881.032	12.249.717.097
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	4.496.138.289	4.941.145.750

9. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 9.1)	1.520.608.957	1.508.158.320
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 9.2)	41.979.856.600	41.979.856.600
TỔNG CỘNG	43.500.465.557	43.488.014.920
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 9.2)	(17.868.175.656)	(17.868.175.656)
GIÁ TRỊ THUẦN	25.632.289.901	25.619.839.264

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
		Vốn đầu tư	Tỷ lệ biểu quyết	Vốn đầu tư	Tỷ lệ biểu quyết
		VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Vận tải Thanh Nghệ ("VTTN")	Vận tải hàng hóa	1.520.608.957	30,00	1.508.158.320	30,00

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết đã được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ
sở hữu được trình bày như sau:

VND						
Giá trị đầu tư	Phần lũy kế lợi nhuận từ công ty liên kết				Giá trị còn lại	
	Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
VTTN	1.500.000.000	8.158.320	12.450.637	20.608.957	1.508.158.320	1.520.608.957

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

9.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VND	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 Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phát triển Nhà Thành phố	3.200.000.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương	2.000.000.000	2.000.000.000
TỔNG CỘNG	41.979.856.600	41.979.856.600
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(17.868.175.656)	(17.868.175.656)
GIÁ TRỊ THUẦN	24.111.680.944	24.111.680.944

Chi tiết (tăng), giảm dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn khác như sau:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	VND	VND
Số đầu kỳ	(17.868.175.656)	(17.630.675.656)
Dự phòng trích lập trong kỳ	-	(237.500.000)
Số cuối kỳ	(17.868.175.656)	(17.868.175.656)

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VND	VND
Ngắn hạn	788.897.542	88.866.589
Khác	788.897.542	88.866.589
Dài hạn	5.262.712.202	6.072.592.452
Tiền thuê đất	3.395.374.000	3.457.484.500
Chi phí xây dựng và cải tạo văn phòng	1.791.660.568	2.422.595.530
Khác	75.677.634	192.512.422
TỔNG CỘNG	6.051.609.744	6.161.459.041

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Các nhà cung cấp khác	600.460.844	5.861.931.677
TỔNG CỘNG	138.460.037.094	143.721.507.927

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án	199.397.377.796	199.397.377.796
Nhận tạm ứng xây lắp các công trình	11.347.099.321	13.665.244.922
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà	3.934.813.403	3.627.690.678
Khác	509.632.732	323.609.092
TỔNG CỘNG	215.188.923.252	217.013.922.488

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2025
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	9.759.463.103	2.065.909.095	-	11.825.372.198
Thuế thu nhập doanh nghiệp	549.525.869	3.000.000	-	552.525.869
TỔNG CỘNG	10.308.988.972	2.068.909.095	-	12.377.898.067
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.782.520.095	-	(788.546.317)	1.993.973.778
Thuế giá trị gia tăng	769.643.315	2.790.278.358	(3.024.530.442)	535.391.231
Thuế thu nhập cá nhân	232.564.432	918.792.997	(1.047.857.376)	103.500.053
Các thuế khác	1.325.009.778	227.383.228	(1.552.393.006)	-
TỔNG CỘNG	5.109.737.620	3.936.454.583	(6.413.327.141)	2.632.865.062

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí hạ tầng kỹ thuật khu Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Chi phí khác	522.203.532	570.558.312
TỔNG CỘNG	13.110.791.263	13.159.146.043

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 (Trình bày lại – Thuyết minh số 32)
Ngắn hạn	7.060.391.000	5.245.391.000
Tiền cho thuê nhận trước	7.060.391.000	5.245.391.000
Dài hạn	32.370.000.000	36.000.000.000
Tiền cho thuê nhận trước (*)	32.370.000.000	36.000.000.000
TỔNG CỘNG	39.430.391.000	41.245.391.000

(*) 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 Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Tam Bình, TP.HCM, kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2025), thời hạn hợp tác từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2035, chia lợi nhuận cố định hàng tháng và cần trừ vào khoản đã nhận tạm ứng này. Trong kỳ, Ban Tổng Giám đốc đã điều chỉnh hồi tố khoản nhận tạm ứng từ Công ty TNHH Trái cây Quốc Hưng ("QH") từ người mua trả tiền trước ngắn hạn sang doanh thu chưa thực hiện để phù hợp hơn với Phụ lục Hợp đồng HTKD số 01-279/PLHDHTKD-THHS/2023 ngày 5 tháng 1 năm 2024.

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	139.680.935.591	143.993.612.287
Phải nộp theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (*)	88.375.019.832	91.018.476.321
Mượn vốn	22.000.000.000	22.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	16.900.079.398	13.763.181.818
Phải trả cho các trái chủ	-	6.393.100.000
Khác	12.405.836.361	10.818.854.148
Dài hạn	30.842.161.532	34.449.321.112
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà ở 6,5 ha Bình An, Thành phố Thủ Đức	19.519.525.782	19.519.525.782
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.039.260.343
Nhận góp vốn dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án TDH Bình Chiểu	2.655.000.000	2.655.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	3.222.897.580
Khác	628.375.407	1.012.637.407
TỔNG CỘNG	170.523.097.123	178.442.933.399
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	170.133.097.123	178.052.933.399
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (TM số 26)	390.000.000	390.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(*) Công ty ghi nhận theo các Quyết định hành chính 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)_số tiền lãi chậm nộp thuế tính từ ngày chậm nộp thuế GTGT đến ngày mà Công ty nộp các khoản thuế vào tài khoản tạm giữ của Bộ Công An – Cơ quan Cảnh sát điều tra theo quy định của pháp luật để phục vụ việc thu thập và xác minh các hồ sơ và tài liệu liên quan đến số thuế giá trị gia tăng ("GTGT") đã được hoàn của Công ty (trừ đi các khoản Công ty đã nộp, đã cần trừ). Thuế GTGT đã được hoàn này là tổng số thuế GTGT đã được hoàn trong các kỳ hoàn thuế từ tháng 2 năm 2018 đến tháng 6 năm 2019 trị giá 365.547.441.471 VND. Công ty đã hoàn tất việc nộp số tiền này từ ngày 1 tháng 4 năm 2021 đến ngày 25 tháng 6 năm 2021.

Liên quan đến vấn đề này, bản án hình sự phúc thẩm số 304/2024/HS-PT ngày 3 tháng 5 năm 2024 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu Công ty phải hoàn trả cho Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 365.547.441.471 VND. Theo đó, yêu cầu Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh chuyển số tiền 365.547.441.471 VND (là số tiền mà Cơ quan Cảnh sát điều tra tạm giữ của Công ty đã chuyển cho Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh) cho Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh để khắc phục hậu quả của vụ án.

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

Ngày 27 tháng 5 năm 2024, Công ty gửi Đơn Khởi kiện đến Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khởi kiện Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2025)_về các quyết định hành chính, các thông báo và yêu cầu Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy bỏ toàn bộ các quyết định hành chính và thông báo của Cục thuế Hồ Chí Minh như sau:

- Quyết định số 5438/QĐ-CT ngày 25 tháng 12 năm 2020 về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả ("Quyết định số 5438");
- Quyết định số 5439/QĐ-CT ngày 25 tháng 12 năm 2020 về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả ("Quyết định số 5439");
- Quyết định số 66/QĐ-CT ngày 11 tháng 1 năm 2021 về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả ("Quyết định số 66");

Ngày 24 tháng 4 năm 2025, theo Bản án Hành chính Sơ thẩm số 133/2025/HCST, Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty về việc hủy các Quyết định số 5438, Quyết định số 5439 và Quyết định số 66.
- Hủy Quyết định 621/QĐ-ĐT ngày 2 tháng 5 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Hải quan Quản lý Hàng Đầu tư (nay là Đội trưởng Hải quan Khu Công nghệ Cao, hiệu lực từ ngày 15 tháng 3 năm 2025) về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu;
- Hủy Quyết định 8270/QĐ-CCTKV02-KĐT ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Chi cục trưởng 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 cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn;
- Hủy một số Thông báo tiền thuế nợ từ tháng 12 năm 2020 đến tháng 4 năm 2025 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) phần liên quan đến phần tiền chậm nộp.

Sau đó, Thuế Thành phố Hồ Chí Minh đã có đơn kháng cáo đề nghị đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm tại Tòa Phúc thẩm Tòa án Nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện tại vụ án vẫn đang trong quá trình chuẩn bị thụ lý xét xử phúc thẩm và kết quả cuối cùng chưa được xác định tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại lại	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2025
Vay ngắn hạn					
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 17.1)	-	6.100.000.000	-	200.004.000	6.300.004.000
Vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả (TM số 17.2)	-	6.100.000.000	-	-	6.100.000.000
	-	-	-	200.004.000	200.004.000
Vay dài hạn					
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 17.2)	-	1.000.000.000	(50.001.000)	(200.004.000)	749.995.000
TỔNG CỘNG	-	7.100.000.000	(50.001.000)	-	7.049.999.000

17.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 VND	Mục đích	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	6.100.000.000	Góp vốn vào TDHD	Ngày 12 tháng 7 năm 2025	6,2	Tin chấp

17.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 VND	Mục đích	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	949.999.000	Mua phương tiện vận tải	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2025 đến ngày 25 tháng 3 năm 2030	Lãi suất áp dụng theo hợp đồng	Phương tiện vận tải

Trong đó:

- Vay dài hạn 749.995.000
- Vay dài hạn đến hạn trả 200.004.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Số đầu kỳ	14.548.399.895	14.340.324.033
Tăng trong kỳ	-	495.462.662
Giảm trong kỳ	<u>(55.488.510)</u>	<u>(43.076.800)</u>
Số cuối kỳ	<u>14.492.911.385</u>	<u>14.792.709.895</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn đã góp của chủ sở hữu	Lỗi lũy kế	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	1.126.527.670.000	(750.911.370.897)	67.050.429	375.683.349.532
Lỗi thuần trong kỳ	-	(33.203.209.787)	(4.362.223)	(33.207.572.010)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(495.462.662)	-	(495.462.662)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	1.126.527.670.000	(784.610.043.346)	62.688.206	341.980.314.860
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.126.527.670.000	(1.056.096.621.098)	53.465.041	70.484.513.943
Lợi nhuận (lỗ) thuần trong kỳ	-	18.931.529.522	(9.571.283)	18.921.958.239
Góp vốn trong kỳ	-	-	2.500.000.000	2.500.000.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.126.527.670.000	(1.037.165.091.576)	2.543.893.758	91.906.472.182

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Vốn cổ phần		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
Chi trả cổ tức	-	(357.000)

19.3 Cổ phiếu

	Số cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	112.652.767	112.652.767
Cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	112.652.767	112.652.767
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	112.652.767	112.652.767

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.

19.4 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ	18.931.529.522	(33.203.209.787)
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ	18.931.529.522	(33.203.209.787)
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)	168	(295)
Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	168	(295)

Nhóm Công ty không có cổ phiếu phổ thông suy giảm tiềm tàng trong kỳ và vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm khác trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Doanh thu	25.832.797.835	30.119.911.469
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê	13.295.881.032	12.249.717.097
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.751.128.732	17.870.194.372
Doanh thu bán hàng hóa	5.785.788.071	-
Giảm trừ doanh thu	(9.621.908)	-
Chiết khấu thương mại	(9.621.908)	-
Doanh thu thuần	25.823.175.927	30.119.911.469

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Lợi nhuận được chia từ HĐHTKD	1.702.647.990	1.585.145.438
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.024.055.283	9.045.359
Chiết khấu thanh toán	481.795.689	-
TỔNG CỘNG	3.208.498.962	1.594.190.797

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Giá vốn của hàng hóa	5.614.420.412	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.712.776.727	17.790.836.510
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	4.496.138.289	4.941.145.750
TỔNG CỘNG	14.823.335.428	22.731.982.260

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
		VND
Chi phí bán hàng	746.001.324	928.871.771
Chi phí nhân viên	502.034.356	901.682.882
Chi phí khác	243.966.968	27.188.889
Chi phí quản lý doanh nghiệp	18.009.962.650	39.321.438.849
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.193.085.563	3.108.853.353
Chi phí nhân viên	7.121.747.730	4.180.613.713
Chi phí khấu hao và hao mòn	224.150.897	164.091.745
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	30.754.343.940
Chi phí khác	1.470.978.460	1.113.536.098
TỔNG CỘNG	18.755.963.974	40.250.310.620

23. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
		VND
Thu nhập khác	25.845.556.265	104.101.253
Nhận tiền bồi hoàn theo bản án phúc thẩm của tòa án (<i>Thuyết minh số 30</i>)	18.096.811.174	-
Xóa sổ công nợ (*)	7.657.834.000	-
Khác	90.911.091	104.101.253
Chi phí khác	(1.737.200.944)	(1.033.194.127)
Phí tòa án	(937.549.070)	-
Khác	(799.651.874)	(1.033.194.127)
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	24.108.355.321	(929.092.874)

(*) Theo Quyết định số 336C/2025/TGĐ ngày 30 tháng 3 năm 2025 của Tổng Giám đốc Công ty về việc đánh giá khoản nợ phải trả quá hạn, Nhóm Công ty đã thực hiện xóa sổ các khoản phải trả trái phiếu và trái tức quá hạn phát sinh từ năm 2013 liên quan đến 599 trái chủ và ghi nhận vào thu nhập khác trong kỳ với tổng giá trị VND 7.657.384.000.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí hàng hóa và dịch vụ mua ngoài	20.775.080.732	19.457.288.468
Chi phí nhân viên	7.623.782.086	5.082.296.595
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.241.340.259	2.452.063.484
Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng	91.763.255	13.992.498
Dự phòng	-	30.754.343.940
Chi phí khác	1.847.333.070	1.082.646.394
TỔNG CỘNG	33.579.299.402	58.842.631.379

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

25.1 Chi phí thuế TNDN

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí thuế TNDN	-	285.387.229
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	22.852.403	217.238.730
TỔNG CỘNG	22.852.403	502.625.959

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	18.944.810.642	(32.704.946.051)
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm Công ty	3.788.962.128	(6.540.989.210)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Phần lỗ không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại của các công ty con	24.756.769	5.835.019.534
Lỗ từ kỳ trước chuyển sang	(4.285.695.838)	(247.731.331)
Dự phòng phải thu khó đòi	-	877.290.495
Chi phí không được trừ	399.373.574	532.908.998
Dự phòng đầu tư tài chính	97.945.897	47.500.000
Phần lãi trong công ty liên kết	(2.490.127)	(1.372.527)
Chi phí thuế TNDN ước tính	22.852.403	502.625.959

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả cùng với các biến động trong kỳ này và kỳ trước như sau:

		VND	
<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
Thuế TNDN từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)			
1.993.973.778	1.993.973.778	-	-
1.993.973.778	1.993.973.778		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
Dự phòng các khoản đầu tư vào các công ty con			
(755.869.634)	(733.017.231)	(22.852.403)	(217.238.730)
(755.869.634)	(733.017.231)		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ		(22.852.403)	(217.238.730)

(*) 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.4 Lỗ thuế chuyển sang năm sau

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 152.077.568.230 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 173.382.263.573 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND				
Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2025	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2025
2020	2025	2.152.374.178	(2.152.374.178)	-
2022	2027	80.329.923.760	(20.514.761.667)	59.815.162.093
2023	2028	55.953.170.440	-	55.953.170.440
2024	2029	36.185.451.850	-	36.185.451.850
2025	2030	123.783.847	-	123.783.847
TỔNG CỘNG		174.744.704.075	(22.667.135.845)	152.077.568.230

(*) Lỗ thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

Nhóm Công ty chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản mục sau do không ước tính chắc chắn lợi nhuận tính thuế trong tương lai:

VND	
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	
Lỗ thuế chuyển sang năm sau (Thuyết minh số 25.4)	152.077.568.230
Các khoản dự phòng	435.656.867.549

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 CP TM&DV Vận tải Thanh Nghệ ("VTTN")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư
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
Ông Vũ Hải Quân	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Quang Nghĩa	Chủ tịch HĐQT (đã miễn nhiệm)
Ông Dương Ngọc Hải	Ủy ban Kiểm toán (đã miễn nhiệm)
Bà Võ Thị Tường Vy	Ủy ban Kiểm toán (đã miễn nhiệm)
Bà Trần Thị Liên	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hải Long	Tổng Giám đốc (đã miễn nhiệm)
Ông Đàm Mạnh Cường	Tổng Giám đốc (đã miễn nhiệm)
Bà Văn Thị Huệ	Phó Tổng Giám đốc (đã miễn nhiệm)
Ông Trần Sơn	Chủ tịch TDHT
Ông Trương Xuân Phúc	Giám đốc TDHT
Ông Vũ Văn Quân	Giám đốc TDHS
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	Phó Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Ông Trần Sơn	Chủ tịch TDHT	Hoàn tạm ứng Tạm ứng	156.520.000	574.932.652
VTTN	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	-	2.200.000.000
Ông Vũ Văn Quân	Giám đốc TDHS	Hoàn ứng	949.909.092	1.380.000.000
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng Hoàn ứng	9.000.000.000	-
			1.900.000.000	-
			20.000.000	-
Bà Văn Thị Huệ	Phó Tổng Giám đốc trước đây	Tạm ứng	-	735.000.000

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 với các bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
VND				
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
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Nhóm Công ty đầu tư	Góp vốn và doanh thu phải thu từ đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương Dương	6.460.741.705	6.460.741.705
Ông Trần Sơn	Chủ tịch TDHT	Tạm ứng	3.110.752.773	3.267.272.773
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	1.900.000.000	20.000.000
Ông Vũ Văn Quân	Giám đốc TDHS	Tạm ứng	-	9.000.000.000
Bà Văn Thị Huệ	Phó Tổng Giám đốc (đã miễn nhiệm)	Tạm ứng	-	735.000.000
TỔNG CỘNG			11.471.494.478	19.483.014.478
Phải trả ngắn hạn khác				
VTTN	Công ty liên kết	Ký quỹ	390.000.000	390.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tên	Thu nhập		VND
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	
Bà Trần Thị Liên	568.574.925	-	-
Ông Trần Thành Vinh	302.222.224	-	-
Ông Nguyễn Quang Nghĩa	166.666.667	-	-
Bà Võ Thị Tường Vy	100.000.000	201.500.000	-
Ông Vũ Hải Quân	66.666.668	-	-
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	50.529.545	-	-
Ông Đàm Mạnh Cường	-	251.040.909	-
Bà Văn Thị Huệ	-	224.322.727	-
Ông Nguyễn Hải Long	-	155.863.637	-
TỔNG CỘNG	1.254.660.029	832.727.273	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Loại trừ	VND
				Hợp nhất
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025				
Doanh thu thuần bộ phận				
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	13.295.881.032	12.527.294.895	-	25.823.175.927
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	-	6.306.188.449	(6.306.188.449)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	13.295.881.032	18.833.483.344	(6.306.188.449)	25.823.175.927
Lợi nhuận gộp bộ phận	10.025.898.774	7.280.130.174	(6.306.188.449)	10.999.840.499
Chi phí bán hàng				(746.001.324)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(18.009.962.650)
Doanh thu hoạt động tài chính				3.208.498.962
Chi phí tài chính				(628.370.803)
Phần lãi trong công ty liên kết				12.450.637
Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh				(5.163.544.679)
Thu nhập khác				25.845.556.265
Chi phí khác				(1.737.200.944)
Thu nhập thuế TNDN hiện hành				-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(22.852.403)
Lỗ thuần sau thuế TNDN				18.921.958.239



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại, dịch vụ	Loại trừ	VND Hợp nhất
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025				
Tài sản bộ phận				
Tài sản của các bộ phận	539.112.531.300	109.998.719.931	(56.320.709.756)	592.790.541.475
Tài sản không phân bổ	-	-	-	101.162.843.005
Tổng tài sản	539.112.531.300	109.998.719.931	(56.320.709.756)	693.953.384.480
Nợ phải trả bộ phận				
Phải trả bộ phận	416.844.050.780	59.552.172.478	(52.678.276.717)	423.717.946.541
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	178.328.965.757
Tổng nợ phải trả	416.844.050.780	59.552.172.478	(52.678.276.717)	602.046.912.298

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. 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	Hợp nhất	VNĐ
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024					
Doanh thu thuần bộ phận					
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	7.836.073.500	22.283.837.969	-		30.119.911.469
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	-	4.662.381.812	(4.662.381.812)		-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	7.836.073.500	26.946.219.781	(4.662.381.812)		30.119.911.469
Lợi nhuận gộp bộ phận	2.894.927.750	9.155.383.271	(4.662.381.812)		7.387.929.209
Chi phí bán hàng				(928.871.771)	
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(39.321.438.849)	
Doanh thu hoạt động tài chính				1.594.190.797	
Chi phí tài chính				(514.525.200)	
Phần lãi trong công ty liên kết				6.862.637	
Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh				(31.775.853.177)	
Thu nhập khác				104.101.253	
Chi phí khác				(1.033.194.127)	
Thu nhập thuế TNDN hiện hành				(285.387.229)	
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(217.238.730)	
Lỗ nhuận thuần sau thuế TNDN				(33.207.572.010)	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. 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
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024				
Tài sản bộ phận				
Tài sản của các bộ phận	841.544.595.912	58.872.441.621	(56.179.572.553)	844.237.464.980
Tài sản không phân bổ	-	-	-	478.676.555.654
Tổng tài sản	841.544.595.912	58.872.441.621	(56.179.572.553)	1.322.914.020.634
Nợ phải trả bộ phận				
Phải trả bộ phận	427.384.652.982	56.413.666.287	(47.105.320.763)	436.692.998.506
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	544.240.707.268
Tổng nợ phải trả	427.384.652.982	56.413.666.287	(47.105.320.763)	980.933.705.774

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. CÁC CAM KẾT

Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dưới 1 năm	5.063.713.586	4.753.713.586
Từ 1 đến 5 năm	19.996.351.844	11.614.854.344
Trên 5 năm	71.672.657.163	73.103.127.556
TỔNG CỘNG	96.732.722.593	89.471.695.486

Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đến 1 năm	23.677.135.014	10.636.495.641
Từ 2 năm đến 5 năm	38.242.908.247	6.944.372.691
Trên 5 năm	4.756.621.100	-
TỔNG CỘNG	66.676.664.362	17.580.868.332

29. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tài sản giữ hộ	22.737.627.000	22.737.627.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. TÀI SẢN TIỀM TÀNG

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

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

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

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

Theo đó, Nhóm Công ty có các tài sản tiềm tàng là các khoản bồi thường của các bị cáo có liên quan đến vụ án là 347,9 tỷ VND. Đến thời điểm 30 tháng 6 năm 2025, Nhóm Công ty đã nhận được số tiền 52.4 tỷ liên quan đến các khoản bồi thường này (Năm 2025: 18.1 tỷ VND, năm 2024: 34.3 tỷ VND).

31. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

31.1 Các quyết định của cơ quan Thuế

Trong kỳ, Công ty nhận các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, hiệu lực 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 Nhóm công ty mở tài khoản do nợ thuế, quyết định gần nhất là các Quyết định từ số 133/QĐ-CT-CC đến số 136/QĐ-CT-CC 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

31.2 Quyết định của các cơ quan liên quan

Vào ngày 2 tháng 5 năm 2024, Công ty đã nhận được Quyết định số 621/QĐ-ĐT của Chi cục Hải quan quản lý hàng đầu tư về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu của Công ty để thi hành nội dung Công văn số 3991/CTTPHCM-QLN ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh. Lý do bị cưỡng chế: Người nộp thuế có tiền thuế nợ quá 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp theo quy định, số tiền bị cưỡng chế: 91.771.254.291 VND. Quyết định có hiệu lực thi hành trong 1 năm kể từ ngày 2 tháng 5 năm 2024 đến ngày 1 tháng 5 năm 2025. Quyết định chấm dứt hiệu lực kể từ khi tiền thuế nợ được nộp đủ vào ngân sách nhà nước.

32. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trong bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được trình bày lại cho phù hợp. Chi tiết như sau:

	Số cuối năm (đã được trình bày trước đây)	Phân loại lại	Số cuối năm (được trình bày lại)
			VND

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	36.000.000.000	36.000.000.000
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.615.391.000	3.630.000.000	5.245.391.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	256.643.922.488	(39.630.000.000)	217.013.922.488

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

Ngày 20 tháng 8 năm 2025, Công ty nhận được Thông báo số 39110/TB-HCM-KĐT của Thuế Thành phố Hồ Chí Minh về số tiền chậm nộp tính đến ngày 31 tháng 7 năm 2025 là: 88.375.019.832 VND.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.



Lê Ngọc Minh
Người lập kiểm Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2025



Trần Thị Liên
Tổng Giám đốc