

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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



**Shape the future
with confidence**

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 47

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 riêng giữa niên độ của 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") để ngày 28 tháng 8 năm 2025 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



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-R/LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 2.3 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 1.036.323.291.870 VND và các khoản nợ phải trả ngắn hạn cũng đã vượt quá các tài sản ngắn hạn số tiền là 210.530.889.567 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 30*). Những sự kiện này cho thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính riêng 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 CNDKHN 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 RIÊNG 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		326.346.823.918	333.947.344.419
110	I. Tiền	4	3.860.857.852	1.416.438.475
111	1. Tiền		3.860.857.852	1.416.438.475
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.754.201.400	2.358.192.900
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	28.695.743.239	28.695.743.239
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.2	(26.941.541.839)	(26.337.550.339)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		84.876.096.892	91.077.032.820
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	227.138.203.694	227.059.509.682
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	17.259.030.000	16.659.008.000
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6.3	34.607.428.976	41.487.080.916
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 6.3	(194.128.565.778)	(194.128.565.778)
140	IV. Hàng tồn kho	7	226.404.208.525	229.300.069.525
141	1. Hàng tồn kho		392.404.975.008	395.300.836.008
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		9.451.459.249	9.795.610.699
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		9.414.272	46.170.515
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	12	9.442.044.977	9.749.440.184

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		365.344.929.229	369.636.666.814
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		133.180.230.879	133.956.826.362
216	1. Phải thu dài hạn khác	6.3	360.558.195.183	361.334.790.666
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6.3	(227.377.964.304)	(227.377.964.304)
220	II. Tài sản cố định		136.730.279	116.231.143
221	1. Tài sản cố định hữu hình		113.280.289	88.091.151
222	Nguyên giá		2.295.227.272	3.068.027.272
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.181.946.983)	(2.979.936.121)
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	113.716.653.810	116.659.971.468
231	1. Nguyên giá		157.091.724.200	157.091.724.200
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(43.375.070.390)	(40.431.752.732)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	9	115.977.819.093	115.977.819.093
251	1. Đầu tư vào công ty con		102.820.158.681	102.820.158.681
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		(28.822.196.188)	(28.822.196.188)
260	V. Tài sản dài hạn khác		2.333.495.168	2.925.818.748
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		339.521.390	931.844.970
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	25.3	1.993.973.778	1.993.973.778
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		691.691.753.147	703.584.011.233

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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 31)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		601.487.375.017	631.730.715.254
310	I. Nợ ngắn hạn		536.877.713.485	565.762.803.722
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	10	138.458.657.094	144.989.974.927
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	11	216.444.445.098	220.359.836.147
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	2.015.527.758	3.513.533.472
314	4. Phải trả người lao động		20.140.250	763.430.650
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	13	13.060.135.877	13.159.414.631
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	14	2.640.000.000	2.640.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	15	141.166.162.705	157.220.649.192
320	8. Vay ngắn hạn	16	9.200.000.000	9.200.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	13.872.644.703	13.915.964.703
330	II. Nợ dài hạn		64.609.661.532	65.967.911.532
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	14	30.240.000.000	31.560.000.000
337	2. Phải trả dài hạn khác	15	34.277.161.532	34.277.161.532
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		92.500.000	130.750.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		90.204.378.130	71.853.295.979
410	I. Vốn chủ sở hữu	18.1	90.204.378.130	71.853.295.979
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		(1.036.323.291.870)	(1.054.674.374.021)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước		(1.054.674.374.021)	(753.822.727.384)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ) kỳ này		18.351.082.151	(300.851.646.637)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN VÀ NỢ PHẢI TRẢ		691.691.753.147	703.584.011.233

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào 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	19.1	15.592.599.357	19.846.168.772
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.1	15.592.599.357	19.846.168.772
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	20	(7.982.758.985)	(16.180.576.559)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		7.609.840.372	3.665.592.213
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	1.705.332.667	2.824.842.672
22	6. Chi phí tài chính	21	(603.991.500)	(1.600.718.850)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(14.489.715.711)	(31.966.563.252)
30	8. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(5.778.534.172)	(27.076.847.217)
31	9. Thu nhập khác	24	25.845.555.465	56.557.745
32	10. Chi phí khác	24	(1.715.939.142)	(878.877.960)
40	11. Lợi nhuận (lỗ) khác	24	24.129.616.323	(822.320.215)
50	12. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		18.351.082.151	(27.899.167.432)
60	13. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		18.351.082.151	(27.899.167.432)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào 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		18.351.082.151	(27.899.167.432)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		2.955.273.067	2.237.677.279
03	Các khoản dự phòng		603.991.500	26.655.062.790
05	Lãi từ các hoạt động đầu tư		(1.796.241.758)	(2.824.842.672)
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		20.114.104.960	(1.831.270.035)
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		4.902.311.421	(34.585.209.166)
10	Giảm hàng tồn kho		2.895.861.000	5.427.963.454
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(30.200.020.237)	25.557.991.214
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		629.079.823	(494.016.105)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	684.100.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(43.320.000)	(6.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.701.983.033)	(5.246.440.638)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(32.454.545)	-
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		90.909.091	-
27	Lợi nhuận phân phối từ công ty con và tiền được chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh		4.087.947.864	2.424.281.205
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		4.146.402.410	2.424.281.205

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào 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
36	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Cổ tức đã trả cho cổ đông của công ty mẹ		-	(357.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		-	(357.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		2.444.419.377	(2.822.516.433)
60	Tiền đầu kỳ		1.416.438.475	5.536.146.879
70	Tiền cuối kỳ	4	3.860.857.852	2.713.630.446

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 RIÊNG 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 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 nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 19 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 24).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 9*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm công ty") cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 năm 2025 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

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

2.3 *Giả định hoạt động liên tục*

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 1.036.323.291.870 VND và các khoản nợ phải trả ngắn hạn cũng đã vượt quá các tài sản ngắn hạn số tiền là 210.530.889.567 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 30*). Những sự kiện này cho thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Ban Tổng giám đốc Công ty đã thực hiện các biện pháp điều chỉnh chiến lược kinh doanh, quản lý và sử dụng hiệu quả tài sản 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 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 được trình bày tại *Thuyết minh số 15*.
- (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 Công ty sẽ duy trì đủ nguồn vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty và đủ khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Công ty trong vòng 12 tháng tới kể từ ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này. Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của 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 RIÊNG 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)

2.4 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.5 Kỳ kế toán năm

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

2.6 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường [có tính đến chiết khấu giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể], tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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* (tiếp theo)

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 Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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 và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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 riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

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

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

3.6 *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:

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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*

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 Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà cửa và kiến trúc	25 năm
Quyền sử dụng đất	25 năm

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

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

3.9 *Thuê tài sản*

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.10 *Chi phí đi vay*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng 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.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Chứng khoán kinh doanh 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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.15 Các khoản dự phòng

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

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

3.16 Vốn đã góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu 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

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

Cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian 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 cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ kế toán giữa niên độ khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Các bên liên quan

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

4. TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	330.594.026	1.206.761.083
Tiền gửi ngân hàng	3.530.263.826	209.677.392
TỔNG CỘNG	3.860.857.852	1.416.438.475

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 VND	Số lượng	Giá trị 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
TỔNG CỘNG		28.695.743.239		28.695.743.239
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(26.941.541.839)		(26.337.550.339)
GIÁ TRỊ THUẦN		1.754.201.400		2.358.192.900

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

Chi tiết (tăng), giảm dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh 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	(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	<u>(26.941.541.839)</u>	<u>(25.898.970.439)</u>

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	Giá trị thị trường	Dự phòng giảm giá
		VND	VND	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)
TỔNG CỘNG				<u>(26.941.541.839)</u>

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	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
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	8.500.000.000	8.500.000.000
Các khách hàng khác	52.938.581.114	52.859.887.102
TỔNG CỘNG	227.138.203.694	227.059.509.682
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	<u>(167.203.308.856)</u>	<u>(167.203.308.856)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>59.934.894.838</u>	<u>59.856.200.826</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo)

(*) Vào ngày 20 tháng 11 năm 2022, 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 tiền độ thanh toán cuối đến ngày 30 tháng 6 năm 2023. Vào ngày 5 tháng 6 năm 2023, Công ty đã ký các phụ lục Số 01 của các hợp đồng trên để gia hạn tiền 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 tiền độ thanh toán chậm nhất đến ngày 31 tháng 1 năm 2025. 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 ngắn hạn 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	1.259.030.000	659.008.000
TỔNG CỘNG	17.259.030.000	16.659.008.000
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>1.259.030.000</u>	<u>659.008.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	7.745.046.016	9.984.423.430
Tạm ứng cho nhân viên	2.786.183.433	5.397.998.135
Tiền thuê đất phải thu	2.213.137.944	2.213.137.944
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
Về sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	352.776.417	352.776.417
Phải thu khác	3.692.717.197	5.577.939.238
	<u>34.607.428.976</u>	<u>41.487.080.916</u>
Dài hạn		
Phải thu về các hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	360.008.195.183	360.801.215.666
Ký quỹ	550.000.000	533.575.000
	<u>360.558.195.183</u>	<u>361.334.790.666</u>
TỔNG CỘNG	395.165.624.159	402.821.871.582
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(10.925.256.922)	(10.925.256.922)
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	(227.377.964.304)	(227.377.964.304)
GIÁ TRỊ THUẦN	156.862.402.933	164.518.650.356
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên khác	385.520.578.143	392.817.448.152
Phải thu ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	9.645.046.016	10.004.423.430

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	(238.303.221.226)	(15.565.706.009)
Dự phòng trích lập trong kỳ	-	(916.377.273)
Số cuối kỳ	<u>(238.303.221.226)</u>	<u>(16.482.083.282)</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.3 Các khoản phải thu khác (tiếp theo)

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

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/sản phẩm	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	VND
Ngắn hạn			7.745.046.016	9.984.423.430	
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Cho vay và hoàn vốn từ đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương Dương, Phước Long Spring Town và TTTM diện tích 1.778 m2 tại phường Phước Long, TP. HCM	Theo thỏa thuận	6.460.741.705	6.460.741.705	
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ ThuDuc House	Hợp tác kinh doanh khai thác thuê	Theo thỏa thuận	1.284.304.311	3.523.681.725	
Dài hạn			360.008.195.183	360.801.215.666	
Công ty Cổ phần Hưng Vượng Cần Đước (*)	Hợp tác đầu tư Dự án Khu căn hộ Hưng Vượng Cần Đước tại xã Rạch Kiến, tỉnh Tây Ninh	Theo thỏa thuận	127.273.000.000	127.273.000.000	
Công ty 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	65%	126.143.024.175	126.143.024.175	
Công ty Cổ phần Hưng Vượng Bến Lức (*)	Hợp tác đầu tư Dự án trên khu đất tại xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh	Theo thỏa thuận	91.000.000.000	91.000.000.000	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Cao ốc Văn phòng Xanh tại số 219 – 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Gia Định, TP.HCM	45%	10.885.574.608	11.678.595.091	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Khu nhà ở Bình An	12,5%	4.706.596.400	4.706.596.400	
TỔNG CỘNG			367.753.241.199	370.785.639.096	

(*) Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ khoản phải thu khác từ các Hợp đồng hợp tác đầu tư với ty Cổ phần Hưng Vượng Cần Đước và Công ty Cổ phần Hưng Vượng 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 RIÊNG 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
Khác	15.000.000	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
TỔNG CỘNG	226.404.208.525	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 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 RIÊNG 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	116.722.355.986	40.369.368.214	157.091.724.200
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(32.096.608.708)	(8.335.144.024)	(40.431.752.732)
Khấu hao/ hao mòn trong kỳ	(2.144.531.028)	(798.786.630)	(2.943.317.658)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	(34.241.139.736)	(9.133.930.654)	(43.375.070.390)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	84.625.747.278	32.034.224.190	116.659.971.468
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	82.481.216.250	31.235.437.560	113.716.653.810

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 Công ty 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	8.937.934.446	7.836.073.500
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	3.269.982.258	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 các công ty con (Thuyết minh số 9.1)	102.820.158.681	102.820.158.681
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 9.2)	41.979.856.600	41.979.856.600
TỔNG CỘNG	144.800.015.281	144.800.015.281
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 9.3)	(28.822.196.188)	(28.822.196.188)
GIÁ TRỊ THUẦN	115.977.819.093	115.977.819.093

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 con

Tên công ty con	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House	67.500.000.000	100	67.500.000.000	100
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	24.889.158.681	99,6	24.889.158.681	99,6
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Lộc Phúc An ("Lộc Phúc An")	10.431.000.000	100	10.431.000.000	100
TỔNG CỘNG	102.820.158.681		102.820.158.681	
Dự phòng cho các khoản đầu tư vào công ty con	(10.954.020.532)		(10.954.020.532)	
GIÁ TRỊ THUẦN	91.866.138.149		91.866.138.149	

9.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
		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 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

9.3 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

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

	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
Số đầu kỳ	(28.822.196.188)	(25.821.605.876)
Dự phòng trích lập trong kỳ	-	(1.323.693.650)
Số cuối kỳ	(28.822.196.188)	(27.145.299.526)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

9.3 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Dự phòng giảm giá VND
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	100	(10.137.035.500)
Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House	100	(816.985.032)
Công ty Cổ phần Bất động sản Phát triển nhà Thành Phố Hồ Chí Minh	0,80	(3.200.000.000)
Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương	21,17	(2.000.000.000)
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	9,50	(12.668.175.656)
TỔNG CỘNG		(28.822.196.188)

10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	-	2.882.403.360
Các nhà cung cấp khác	599.080.844	4.247.995.317
TỔNG CỘNG	138.458.657.094	144.989.974.927

11. 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	11.465.891.388	13.665.244.922
Trả trước từ các khách hàng mua căn hộ và nhà	3.611.115.820	3.627.690.678
Các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	1.255.531.846	3.345.913.658
Khác	714.528.248	323.609.093
TỔNG CỘNG	216.444.445.098	220.359.836.147

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

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

	VND		
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ
			Ngày 30 tháng 6 năm 2025
Phải thu			
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	9.749.440.184	849.705.702	(1.157.100.909)
			9.442.044.977
Phải nộp			
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.993.973.778	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	194.549.916	709.349.919	(882.345.855)
Thuế giá trị gia tăng	-	1.157.100.909	(1.157.100.909)
Thuế khác	1.325.009.778	223.383.228	(1.548.393.006)
			-
TỔNG CỘNG	3.513.533.472	2.089.834.056	(3.587.839.770)
			2.015.527.758

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí hạ tầng kĩ thuật khu Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Khác	471.548.146	570.826.900
TỔNG CỘNG	13.060.135.877	13.159.414.631

14. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)
Ngắn hạn	2.640.000.000	2.640.000.000
Tiền cho thuê nhận trước (*)	2.640.000.000	2.640.000.000
Dài hạn	30.240.000.000	31.560.000.000
Tiền cho thuê nhận trước (*)	30.240.000.000	31.560.000.000
TỔNG CỘNG	32.880.000.000	34.200.000.000

(*) Công ty ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 957/HĐ-HTKD với Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House ("TDHS") vào ngày 29 tháng 8 năm 2022 để hợp tác kinh doanh khai thác và chia sẻ doanh thu có được từ việc hợp tác kinh doanh tại mặt bằng diện tích 2.408m2 tại Phường Tam Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Tam Bình, TP. HCM, kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2025), thời hạn hợp tác từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2035, chia lợi nhuận cố định hàng tháng và căn trừ vào khoản đã nhận tạm ứng này. Trong kỳ, Ban Tổng Giám đốc đã điều chỉnh hồi tố khoản nhận tạm ứng từ TDHS từ người mua trả tiền trước ngắn hạn sang doanh thu chưa thực hiện để phù hợp hơn với Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 10-PLHĐ/2024 ký ngày 5 tháng 1 năm 2024.

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

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	141.166.162.705	157.220.649.192
Phải nộp theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (*)	88.375.019.832	91.018.476.321
Đặt cọc	12.834.000.000	12.834.000.000
Mượn vốn	10.980.000.000	19.480.000.000
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	8.000.000.000	8.000.000.000
Ông Lê Chí Hiếu	8.000.000.000	8.000.000.000
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.682.875.877	2.682.875.877
Phải trả lãi vay	1.969.594.518	1.969.594.518
Phải trả cho các trái chủ	-	6.393.100.000
Khác	8.324.672.478	6.842.602.476
Dài hạn	34.277.161.532	34.277.161.532
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà ở 6.5 ha Bình An, Phường Đồng Hòa, TP. HCM	19.519.525.782	19.519.525.782
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu nhà ở 3.3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.039.260.343
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.050.738.000	3.050.738.000
Nhận đặt cọc dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án chung cư TDH Bình Chiểu	2.655.000.000	2.655.000.000
Khác	1.012.637.407	1.012.637.407
TỔNG CỘNG	175.443.324.237	191.497.810.724
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	5.703.357.194	14.202.300.213
Phải trả dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	3.050.000.000	3.050.000.000
Phải trả các bên khác	166.689.967.043	174.245.510.511

(*) 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.

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

15. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

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 chỉ 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 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 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 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 TAND 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 riêng giữa niên độ này.

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

16. VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Vay bên liên quan	<u>9.200.000.000</u>	<u>9.200.000.000</u>

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

Tên bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 VND	Kỳ hạn Tháng	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm
Lộc Phúc An	<u>9.200.000.000</u>	12	Không thời hạn	-

17. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	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	13.915.964.703	14.128.374.703
Giảm trong kỳ	<u>(43.320.000)</u>	<u>(6.000.000)</u>
Số cuối kỳ	<u>13.872.644.703</u>	<u>14.122.374.703</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn đã góp của chủ sở hữu	Lỗi lũy kế	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	(753.822.727.384)	372.704.942.616
Lỗi thuần trong kỳ	-	(27.899.167.432)	(27.899.167.432)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	1.126.527.670.000	(781.721.894.816)	344.805.775.184
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	(1.054.674.374.021)	71.853.295.979
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	18.351.082.151	18.351.082.151
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.126.527.670.000	(1.036.323.291.870)	90.204.378.130

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	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
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)

18.3 Cổ phiếu

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

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

19.1 DOANH THU

19.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	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
Doanh thu gộp và doanh thu thuần	15.592.599.357	19.846.168.772
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.654.664.911	12.010.095.272
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	8.937.934.446	7.836.073.500
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	8.411.967.708	7.568.073.499
Doanh thu với các bên khác	7.180.631.649	12.278.095.273

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

19. DOANH THU (tiếp theo)

19.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	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
Lợi nhuận được chia	1.702.647.990	1.585.145.438
Lãi tiền gửi	2.684.677	1.040.579
Lợi nhuận phân phối từ công ty con	-	1.238.656.655
TỔNG CỘNG	1.705.332.667	2.824.842.672

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	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
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.712.776.727	11.239.430.809
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	3.269.982.258	4.941.145.750
TỔNG CỘNG	7.982.758.985	16.180.576.559

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	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
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	603.991.500	1.600.718.850

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	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 dịch vụ mua ngoài	8.536.948.781	2.880.289.438
Chi phí nhân viên	5.016.818.947	3.102.285.909
Chi phí khấu hao	11.955.409	18.874.333
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	25.054.343.940
Chi phí khác	923.992.574	910.769.632
TỔNG CỘNG	14.489.715.711	31.966.563.252

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

23. 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 dịch vụ mua ngoài	13.252.390.108	16.836.747.267
Chi phí nhân viên	5.016.818.947	3.102.285.909
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.955.273.067	2.237.677.279
Dự phòng	-	25.054.343.940
Chi phí khác	1.247.992.574	916.085.416
TỔNG CỘNG	22.472.474.696	48.147.139.811

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	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
Thu nhập khác	25.845.555.465	56.557.745
Nhận tiền bồi hoàn theo bản án phúc thẩm của tòa án (Thuyết minh số 29)	18.096.811.174	-
Xóa sổ công nợ phải trả (*)	7.657.384.000	-
Các khoản khác	91.360.291	56.557.745
Chi phí khác	1.715.939.142	878.877.960
Ấn phí	937.549.070	-
Phạt do vi phạm hợp đồng	183.388.681	-
Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	145.565.136	145.565.136
Phí xây dựng	-	334.459.441
Chi phí phạt thuế	-	154.156.097
Khác	449.436.255	244.697.286
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	24.129.616.323	(822.320.215)

(*) Theo Quyết định số 336C/2025/TGD ngày 30 tháng 3 năm 2025 của Tổng Giám đốc Công ty về việc đánh giá khoản nợ phải trả quá hạn, 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

25.1 Chi phí thuế TNDN

	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
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

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

	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
Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	18.351.082.151	(27.899.167.432)
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	3.670.216.430	(5.579.833.486)
<i>Khoản điều chỉnh thuế:</i>		
Chi phí không được trừ	497.319.462	287.499.261
Lỗ mang sang từ các kỳ trước	(4.167.535.892)	(247.731.331)
Lỗ mang sang các kỳ sau	-	5.540.065.556
Chi phí thuế TNDN ước tính	-	-

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.2 Thuế TNDN hiện hành

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

25.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc
			ngày 30 tháng 6 năm 2025	ngày 30 tháng 6 năm 2024
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiền độ của khách hàng	1.993.973.778	1.993.973.778	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.993.973.778	1.993.973.778		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ			-	-

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

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.4 Lỗ thuế chuyển sang năm sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 82.372.828.401 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 103.210.507.861 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)	-
2021	2026	42.101.028.918	(19.379.958.907)	22.721.070.011
2022	2027	43.912.705.330	-	43.912.705.330
2023	2028	15.739.053.060	-	15.739.053.060
TỔNG CỘNG		103.905.161.486	(21.532.333.085)	82.372.828.401

(*) Các khoản lỗ thuế ước tính theo các tờ khai thuế của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

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	
Số cuối năm	
Lỗ thuế chuyển sang năm sau (Thuyết minh số 25.4)	82.372.828.401
Các khoản dự phòng	301.898.627.296

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

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

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

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan có giao dịch với Công ty trong kỳ và có số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Công ty con
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thu Duc House	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Lộc Phúc An	Công ty con
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 HĐQT
Ông Nguyễn Quang Nghĩa	Chủ tịch HĐQT (đã miễn nhiệm)
Bà Trần Thị Liên	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Hải Quân	Thành viên độc lập HĐQT
Bà Võ Thị Tường Vy	Thành viên độc lập HĐQT (đã miễn nhiệm)
Ông Hoàng Anh Phúc	Thành viên HĐQT (đã miễn nhiệm)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp 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
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Hoàn trả mượn vốn	8.500.000.000	-
	Thu tiền từ hợp tác kinh doanh	6.878.963.310	3.999.328.052
	Doanh thu từ hợp tác kinh doanh	6.326.513.166	3.999.328.052
	Thanh toán phí xây lắp	2.798.396.345	1.486.612.832
	Doanh thu cho thuê	1.783.636.362	3.050.563.632
	Thanh toán phí dịch vụ	1.277.100.000	782.500.000
	Thi công xây dựng	1.193.092.985	1.376.493.363
	Mượn vốn	-	7.100.000.000
	Phân chia lợi nhuận	-	1.238.656.655
	Doanh thu tư vấn	-	215.454.545
	Thu hộ	-	33.000.000
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Mượn vốn	400.000.000	1.800.000.000
	Hoàn trả tiền mượn	400.000.000	-
	Thu tiền cho thuê	362.000.000	333.000.000
	Doanh thu cho thuê	301.818.180	302.727.270
	Thu hộ	6.669.458	-
	Chỉ hộ	5.612.477	5.912.550
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	Tạm ứng	1.900.000.000	-
	Hoàn ứng	20.000.000	-

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

Tên	VND	
	Thu nhập	
	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 và phải trả với các bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ như sau:

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
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	Cho vay và hoàn vốn từ đầu tư dự án	6.460.741.705	6.460.741.705
Bà Nguyễn Lương Thụy Vy	Tạm ứng	1.900.000.000	20.000.000
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Hợp tác kinh doanh	1.284.304.311	3.523.681.725
TỔNG CỘNG		9.645.046.016	10.004.423.430
Người mua trả tiền trước			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Nhận tạm ứng hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.167.895.473	3.318.459.105
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Ứng trước tiền thuê	87.636.373	27.454.553
TỔNG CỘNG		1.255.531.846	3.345.913.658

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 trả với các bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau: (tiếp theo)

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Xây dựng	-	1.605.303.360
	Phí dịch vụ	-	1.277.100.000
TỔNG CỘNG		-	2.882.403.360
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Tiền cho thuê nhận trước	2.640.000.000	2.640.000.000
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Mượn vốn	3.800.000.000	3.800.000.000
	Nhận đặt cọc	14.000.000	14.000.000
	Thu hộ	2.557.194	1.500.213
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Lộc Phúc An	Mượn vốn	1.180.000.000	1.180.000.000
	Lãi vay	706.800.000	706.800.000
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Mượn tiền	-	8.500.000.000
TỔNG CỘNG		5.703.357.194	14.202.300.213
Vay ngắn hạn			
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Lộc Phúc An	Vay	9.200.000.000	9.200.000.000
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Tiền cho thuê nhận trước	30.240.000.000	31.560.000.000
Phải trả dài hạn khác			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Nhận đặt cọc	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Nhận đặt cọc	50.000.000	50.000.000
TỔNG CỘNG		3.050.000.000	3.050.000.000

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

27. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty là bên đi thuê

Công ty hiện đang thuê đất và văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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

Công ty là bên cho thuê

Công ty hiện đang cho thuê đất và văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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	13.213.476.978	10.636.495.641
Từ 1 năm đến 5 năm	25.769.856.211	6.944.372.691
Trên 5 năm	4.770.488.800	6.944.372.691
TỔNG CỘNG	43.753.821.989	24.525.241.023

28. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

	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

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. TÀI SẢN TIỀM TÀNG

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

- Hội đồng xét xử ("HĐXX") tuyên Công ty phải hoàn trả cho Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2025) 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, 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, 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).

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

30. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

30.1 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 kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2025) về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản tại các ngân hàng nơi 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 kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2025) về việc ngừng sử dụng hóa đơn đối với Công ty. Lý do bị cưỡng chế: Người nộp thuế có tiền thuế nợ quá 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp theo quy định, số tiền bị cưỡng chế: 88.935.694.685 VND. Quyết định có hiệu lực thi hành trong 1 năm kể từ ngày 22 tháng 4 năm 2025 đến ngày 22 tháng 4 năm 2026.

30.2 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.

31. 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	VND Số cuối năm (được trình bày lại)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024			
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	31.560.000.000	31.560.000.000
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	2.640.000.000	2.640.000.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	254.559.836.147	(34.200.000.000)	220.359.836.147

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

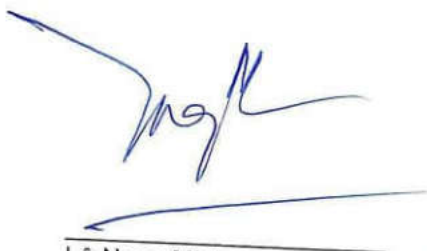
32. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

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.

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

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

