

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025

MỤC LỤC

| | <u>TRANG</u> |
|--|--------------|
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP | 2 - 3 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025 | 4 |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP | 5 |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025 | 6 - 23 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 30/06/2025 | 01/01/2025 |
|---|--------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 68.367.178.098 | 71.151.932.750 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1 | 386.284.514 | 2.998.553.180 |
| 1. Tiền | 111 | | 386.284.514 | 2.998.553.180 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | - | 363.061.000 |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | V.2 | - | 715.707.125 |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | V.2 | - | (352.646.125) |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 24.426.051.261 | 24.266.240.617 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3 | 2.877.094.377 | 2.877.094.377 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4 | 23.180.545.679 | 23.129.219.871 |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | V.5 | 10.792.220.000 | 10.792.220.000 |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.7a | 53.582.646.360 | 53.654.161.524 |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | V.9 | (66.216.455.155) | (66.216.455.155) |
| 6. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | 210.000.000 | 30.000.000 |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | V.10 | 23.042.862.339 | 23.042.862.339 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 23.042.862.339 | 23.042.862.339 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 20.511.979.984 | 20.481.215.614 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.6a | 20.502.287 | 19.700.769 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 13.803.344.429 | 13.773.381.577 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.11a | 6.688.133.268 | 6.688.133.268 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 129.763.351.721 | 129.983.710.991 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 26.093.650.000 | 26.693.650.000 |
| 1. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.7b | 26.093.650.000 | 26.693.650.000 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 18.002.250.686 | 18.031.700.877 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.12 | 18.002.250.686 | 18.031.700.877 |
| - Nguyên giá | 222 | | 19.565.496.098 | 19.552.973.098 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (1.563.245.412) | (1.521.272.221) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | V.13 | 29.755.362.549 | 29.471.370.000 |
| - Nguyên giá | 231 | | 29.814.518.400 | 29.471.370.000 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (59.155.851) | - |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | V.8 | 42.277.413.047 | 42.212.913.047 |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | 42.277.413.047 | 42.212.913.047 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | V.14 | 12.693.166.336 | 12.693.166.336 |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 36.707.700.000 | 36.707.700.000 |
| 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (24.014.533.664) | (24.014.533.664) |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 941.509.103 | 880.910.731 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.6b | 941.509.103 | 880.910.731 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 198.130.529.819 | 201.135.643.741 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 30/06/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 53.787.754.093 | 54.050.141.546 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 53.686.804.593 | 54.049.192.046 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.15 | 17.821.392.927 | 17.976.046.317 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.16 | 3.567.055.591 | 3.567.055.591 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.11b | 78.425.222 | 93.471.874 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 2.613.039.812 | 2.928.448.532 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.17 | 20.593.737.621 | 20.593.737.621 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | V.15 | 109.090.909 | - |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.18a | 8.904.062.511 | 8.890.432.111 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 100.949.500 | 949.500 |
| 2. Phải trả dài hạn khác | 337 | V.18b | 100.949.500 | 949.500 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 144.342.775.726 | 147.085.502.195 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.19 | 144.342.775.726 | 147.085.502.195 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 500.000.000.000 | 500.000.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 500.000.000.000 | 500.000.000.000 |
| 2. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 12.675.912.755 | 12.675.912.755 |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | (368.333.137.029) | (365.590.410.560) |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a | | (365.590.410.560) | (348.381.671.279) |
| - LNST chưa phân phối năm nay | 421b | | (2.742.726.469) | (17.208.739.281) |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 198.130.529.819 | 201.135.643.741 |

[Signature]

[Signature]



Trần Thanh Hằng
Người lập
Hà Nội, ngày 17 tháng 07 năm 2025

Trần Thanh Hằng
Kế toán trưởng

Trịnh Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý II năm 2025


Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Quý này | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|--|-------|-------------|-----------------|---------------|------------------------------------|-----------------|
| | | | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | | 76.836.364 | 185.189.189 | 90.036.364 | 427.880.623 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | VI.1 | 76.836.364 | 185.189.189 | 90.036.364 | 427.880.623 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2 | 81.321.515 | 163.983.742 | 81.321.515 | 329.178.760 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | (4.485.151) | 21.205.447 | 8.714.849 | 98.701.863 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3 | 341.174 | 82.292.747 | 1.158.330 | 283.081.348 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.4 | 13.460.000 | (13.899.859) | 28.899.672 | 94.960 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | - | - | - | - |
| 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.5 | 1.203.018.098 | 368.471.441 | 2.723.707.249 | 2.056.920.004 |
| 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | (1.220.622.075) | (251.073.388) | (2.742.733.742) | (1.675.231.753) |
| 10. Thu nhập khác | 31 | | 18.127.273 | - | 18.127.273 | - |
| 11. Chi phí khác | 32 | VI.6 | 8.000.000 | 60.047.019 | 18.120.000 | 60.047.019 |
| 12. Lợi nhuận khác | 40 | | 10.127.273 | (60.047.019) | 7.273 | (60.047.019) |
| 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | (1.210.494.802) | (311.120.407) | (2.742.726.469) | (1.735.278.772) |
| 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI.7 | - | - | - | - |
| 15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | (1.210.494.802) | (311.120.407) | (2.742.726.469) | (1.735.278.772) |
| 16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | VI.8 | (24) | (6) | (55) | (35) |
| 17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | VI.8 | (24) | (6) | (55) | (35) |


Trần Thanh Hằng
Người lập

Hà Nội, ngày 17 tháng 07 năm 2025


Trần Thanh Hằng
Kế toán trưởng


Trịnh Quốc Khánh
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
QUÝ 2 năm 2025

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|--|-----------|------------------------------------|-------------------------|
| | | Năm nay | Năm trước |
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | (2.742.726.469) | (1.735.278.772) |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản: | | | |
| Khấu hao tài sản cố định | 02 | 421.729.042 | 124.886.910 |
| Các khoản dự phòng | 03 | (352.646.125) | (1.220.096.307) |
| (Lãi)/Lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | (1.158.330) | (105.382.399) |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | (2.674.801.882) | (2.935.870.568) |
| (Tăng)/Giảm các khoản phải thu | 09 | 410.226.504 | 12.415.718.257 |
| (Tăng)/Giảm hàng tồn kho | 10 | (64.500.000) | (890.750.000) |
| Tăng/(Giảm) các khoản phải trả | 11 | (262.387.453) | (277.102.512) |
| (Tăng)/Giảm chi phí trả trước | 12 | (61.399.890) | 148.165.706 |
| (Tăng)/Giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | 715.707.125 | 2.718.383.569 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | (1.937.155.596) | 11.178.544.452 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác | 21 | (676.271.400) | (26.241.670.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | - | 3.000.000.000 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 1.158.330 | 105.382.399 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | (675.113.070) | (23.136.287.601) |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | - | - |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm | 50 | (2.612.268.666) | (11.957.743.149) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 2.998.553.180 | 14.195.853.396 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | 386.284.514 | 2.238.110.247 |

Trần Thanh Hằng
Người lập

Hà Nội, ngày 17 tháng 04 năm 2025

Trần Thanh Hằng
Kế toán trưởng

Trịnh Quốc Khánh
Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt (gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102380872 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/10/2007. Hiện tại, Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 17 cấp ngày 13/06/2023.

Vốn điều lệ là 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Kinh doanh bất động sản: Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng; Dịch vụ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để thuê lại;
- Quản lý, khai thác và kinh doanh các dịch vụ trong khu chung cư, khu đô thị, khu dân cư tập trung, bãi đỗ xe, khách sạn du lịch;

.....

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là: Tìm kiếm các cơ hội đầu tư kinh doanh nhà, khu đô thị; cho thuê mặt bằng sàn thương mại dự án Linh Tây.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:

| Tên Đơn vị | Địa chỉ |
|---------------------------------|--|
| Sàn giao dịch Bất động sản | Số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội |
| Ban quản lý điều hành Dự án CV4 | Số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội |

Địa điểm kinh doanh:

Theo giấy chứng nhận đăng ký địa điểm kinh doanh mã số 00001 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05 tháng 09 năm 2024, Công ty đăng ký địa điểm kinh doanh tại Khu dịch vụ tầng 6, tòa nhà Golden Palm, 21 Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 2 năm 2025 kèm theo

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025 VÀ KỲ KẾ TOÁN**Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 2 năm 2025**

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 2 năm 2025 kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, 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.

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 2 năm 2025 kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 2 năm 2025:

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 2 năm 2025 tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp QUÝ 2 năm 2025 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính**Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 2 năm 2025 kèm theo

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo qui định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn Công ty nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 2 năm 2025 kèm theo

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước, xuất trước. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 2 năm 2025 kèm theo

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**Hàng tồn kho (tiếp theo)**

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

| | <u>Năm khấu hao</u> |
|--------------------------|---------------------|
| Nhà cửa vật kiến trúc | 38 - 40 |
| Phương tiện vận tải | 08 - 10 |
| Thiết bị dụng cụ quản lý | 03 - 10 |

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư hoặc từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu hoặc hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng. Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động. Bất động sản đầu tư chuyển thành bất động sản chủ sở hữu khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này. Bất động sản đầu tư chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Hàng tồn kho chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Bất động sản xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 2 năm 2025 kèm theo

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các khoản chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này

Chi phí phải trả

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn của các công trình tuân thủ nguyên tắc: Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các công trình, hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong năm. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình, hạng mục được xác định đã bán. Việc trích trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

Ghi nhận doanh thu***Doanh thu bán bất động sản***

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 2 năm 2025 kèm theo

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 2 năm 2025 kèm theo

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**Lãi trên cổ phiếu**

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025**1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

| | 30/06/2025 | 01/01/2025 |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 248.760.182 | 277.000.200 |
| Tiền gửi ngân hàng | 137.524.332 | 2.721.552.980 |
| Cộng | 386.284.514 | 2.998.553.180 |

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

| | 30/06/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Chứng khoán kinh doanh | - | 715.707.125 |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | - | (352.646.125) |
| Cộng | - | 363.061.000 |

3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | 30/06/2025 | 01/01/2025 |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Công ty Cổ phần Nhơn Trạch 2 | 1.140.250.000 | 1.140.250.000 |
| Khách hàng khác | 1.736.844.377 | 1.736.844.377 |
| Cộng | 2.877.094.377 | 2.877.094.377 |

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 30/06/2025 | 01/01/2025 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam | 17.704.538.951 | 17.704.538.951 |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam | 2.347.350.629 | 2.347.350.629 |
| Ban quản lý các dự án phía Nam | 1.890.194.141 | 1.890.194.141 |
| Các nhà cung cấp khác | 1.238.461.958 | 1.187.136.150 |
| Cộng | 23.180.545.679 | 23.129.219.871 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 2 năm 2025 kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

5. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

| | 30/06/2025 | 01/01/2025 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông | 10.792.220.000 | 10.792.220.000 |
| Cộng | 10.792.220.000 | 10.792.220.000 |

6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | 30/06/2025 | 01/01/2025 |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| Chi phí trả trước khác | 20.502.287 | 19.700.769 |
| Cộng | 20.502.287 | 19.700.769 |
| b) Dài hạn | | |
| Chi phí trả trước dài hạn | 941.509.103 | 880.910.731 |
| Cộng | 941.509.103 | 880.910.731 |

7. PHẢI THU KHÁC

| | 30/06/2025 | 01/01/2025 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| Tạm ứng | 2.311.062.590 | 2.281.062.590 |
| - Ông Nguyễn Văn Quyết | 2.178.778.985 | 2.178.778.985 |
| - Các cá nhân khác | 132.283.605 | 102.283.605 |
| Phải thu khác | 51.271.583.770 | 51.373.098.934 |
| - Ông Hoàng Ngọc Sáu | 19.084.985.308 | 19.084.985.308 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát | 4.647.859.576 | 4.647.859.576 |
| - Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản dầu khí Việt Nam | 3.388.587.591 | 3.388.587.591 |
| - Các đối tượng khác | 24.150.151.295 | 24.251.666.459 |
| Cộng | 53.582.646.360 | 53.654.161.524 |
| b) Dài hạn | | |
| Ký cược, ký quỹ dài hạn | 90.000.000 | 90.000.000 |
| Công ty TNHH Quảng Phát | 18.023.650.000 | 18.623.650.000 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến | 7.980.000.000 | 7.980.000.000 |
| Cộng | 26.093.650.000 | 26.693.650.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 2 năm 2025 kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

8. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

| | 30/06/2025 | 01/01/2025 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | | |
| Dự án trung tâm Thương mại Dịch vụ Văn hóa thể thao CV4 | 41.964.763.716 | 41.900.263.716 |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác | 312.649.331 | 312.649.331 |
| Cộng | 42.277.413.047 | 42.212.913.047 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 2 năm 2025 kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

10. HÀNG TỒN KHO

Hàng hoá bất động sản

Cộng

| | 30/06/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| | 23.042.862.339 | - | 23.042.862.339 | - |
| | 23.042.862.339 | - | 23.042.862.339 | - |

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

a) Các khoản phải thu

Thuế thu nhập doanh nghiệp
Thuế, phí, lệ phí, các khoản phải nộp khác

Cộng

| | 30/06/2025 | Số phải nộp trong kỳ | Số thực nộp/ bù trừ trong kỳ | 01/01/2025 |
|--|----------------------|-------------------------|---------------------------------|----------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| | 6.382.977.802 | - | - | 6.382.977.802 |
| | 305.155.466 | | | 305.155.466 |
| | 6.688.133.268 | - | - | 6.688.133.268 |

b) Các khoản phải nộp

Thuế thu nhập cá nhân
Thuế giá trị gia tăng
Thuế môn bài

Cộng

| | 30/06/2025 | Số phải nộp trong kỳ | Số thực nộp/ bù trừ trong kỳ | 01/01/2025 |
|--|-------------------|-------------------------|---------------------------------|-------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| | 78.425.222 | 45.491.451 | 60.538.103 | 93.471.874 |
| | - | 21.725.454 | 21.725.454 | - |
| | - | 4.000.000 | 4.000.000 | - |
| | 78.425.222 | 71.216.905 | 86.263.557 | 93.471.874 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 2 năm 2025 kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa vật kiến trúc VND | Phương tiện vận tải VND | Thiết bị dụng cụ quản lý VND | Tổng VND |
|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|----------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 16.656.150.000 | 963.240.943 | 1.933.582.155 | 19.552.973.098 |
| - Tăng trong kỳ | 333.123.000 | - | | 333.123.000 |
| - Giảm khác | - | - | 320.600.000 | 320.600.000 |
| Số dư cuối kỳ | 16.989.273.000 | 963.240.943 | 1.612.982.155 | 19.565.496.098 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 68.797.142 | 276.264.117 | 1.176.210.962 | 1.521.272.221 |
| - Khấu hao trong kỳ | 218.603.287 | 60.202.536 | 83.767.368 | 362.573.191 |
| - Giảm khác | - | - | 320.600.000 | 320.600.000 |
| Số dư cuối kỳ | 287.400.429 | 336.466.653 | 939.378.330 | 1.563.245.412 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 16.587.352.858 | 686.976.826 | 757.371.193 | 18.031.700.877 |
| Số dư cuối kỳ | 16.701.872.571 | 626.774.290 | 673.603.825 | 18.002.250.686 |

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | Khu dịch vụ ngoài trời VND | Quyền sử dụng đất VND | Tổng VND |
|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|----------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | |
| Số dư đầu kỳ | 17.157.420.000 | 12.313.950.000 | 29.471.370.000 |
| Tăng trong kỳ (*) | 343.148.400 | - | 343.148.400 |
| Số dư cuối kỳ | 17.500.568.400 | 12.313.950.000 | 29.814.518.400 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | |
| Số dư đầu kỳ | - | - | - |
| - Khấu hao trong kỳ | 38.632.601 | 20.523.250 | 59.155.851 |
| - Giảm khác | - | - | - |
| Số dư cuối kỳ | 38.632.601 | 20.523.250 | 59.155.851 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | |
| Tại ngày đầu kỳ | 17.157.420.000 | 12.313.950.000 | 29.471.370.000 |
| Tại ngày cuối kỳ | 17.461.935.799 | 12.293.426.750 | 29.755.362.549 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 2 năm 2025 kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | 30/06/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND | Giá trị hợp lý VND |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam | 24.400.000.000 | (24.014.533.664) | 24.400.000.000 | (24.014.533.664) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kỳ Cùng | 3.307.700.000 | - | 3.307.700.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng Sản Việt Yên | 9.000.000.000 | - | 9.000.000.000 | - |
| Cộng | 36.707.700.000 | (24.014.533.664) | 36.707.700.000 | (24.014.533.664) |

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

| | 30/06/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|----------------|---------------------------------|----------------|---------------------------------|
| | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND |
| Viện Dầu khí Việt Nam | 13.933.972.603 | 13.933.972.603 | 13.933.972.603 | 13.933.972.603 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cát Tường | 1.739.800.000 | 1.739.800.000 | 1.739.800.000 | 1.739.800.000 |
| Các nhà cung cấp khác | 2.147.620.324 | 2.147.620.324 | 2.302.273.714 | 2.302.273.714 |
| Cộng | 17.821.392.927 | 17.821.392.927 | 17.976.046.317 | 17.976.046.317 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 2 năm 2025 kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

| | 30/06/2025 | 01/01/2025 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| | VND | VND |
| Bà Lê Cẩm Tú | 1.797.800.000 | 1.797.800.000 |
| Bà Nguyễn Thị Bạch Xuân | 1.031.261.240 | 1.031.261.240 |
| Bà Nguyễn Thị Hằng Hà | 395.284.075 | 395.284.075 |
| Khoản người mua trả tiền trước khác | 342.710.276 | 342.710.276 |
| Cộng | 3.567.055.591 | 3.567.055.591 |

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÁN HẠN

| | 30/06/2025 | 01/01/2025 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| | VND | VND |
| Chi phí công trình B1 Trường Sa | 15.029.185.048 | 15.029.185.048 |
| Chi phí dự án Linh Tây | 5.209.478.028 | 5.209.478.028 |
| Chi phí phải trả khác | 355.074.545 | 355.074.545 |
| Cộng | 20.593.737.621 | 20.593.737.621 |

CÔNG TY CỔ ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆTSố nhà 2A, phố Đỗ Quang, Phường Trung Hòa,
Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội**Mẫu số B 09a - DN**

Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 2 năm 2025 kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025 (TIẾP THEO)**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

| | 30/06/2025 | 01/01/2025 |
|---|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| Kinh phí công đoàn | 184.817.308 | 176.186.908 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex | 6.353.320.000 | 6.353.320.000 |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 114.680.000 | 109.680.000 |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 2.251.245.203 | 2.251.245.203 |
| Cộng | 8.904.062.511 | 8.890.432.111 |
| b) Dài hạn | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 100.949.500 | 949.500 |
| Cộng | 100.949.500 | 949.500 |

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**a) Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế | Tổng cộng |
|----------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Số dư đầu năm trước | 500.000.000.000 | 12.675.912.755 | (348.381.671.279) | 164.294.241.476 |
| Lỗ trong kỳ | - | - | (17.208.739.281) | (17.208.739.281) |
| Số dư đầu năm nay | 500.000.000.000 | 12.675.912.755 | (365.590.410.560) | 147.085.502.195 |
| Lỗ trong kỳ | - | - | (2.742.726.469) | (2.742.726.469) |
| Số dư cuối kỳ này | 500.000.000.000 | 12.675.912.755 | (368.333.137.029) | 144.342.775.726 |

b) Cổ phiếu

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|--|-------------------|------------------|
| | Cổ phiếu | Cổ phiếu |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 50.000.000 | 50.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 50.000.000 | 50.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 50.000.000 | 50.000.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Số lượng cổ phiếu quỹ | - | - |
| - Cổ phiếu phổ thông | - | - |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 50.000.000 | 50.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 50.000.000 | 50.000.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 đồng/cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 2 năm 2025 kèm theo

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025

1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Quý 2/2025 | Quý 2/2024 |
|--|-------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 76.836.364 | 185.189.189 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | - | - |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 76.836.364 | 185.189.189 |

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Quý 2/2025 | Quý 2/2024 |
|---------------------------------|-------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 81.321.515 | 163.983.742 |
| Cộng | 81.321.515 | 163.983.742 |

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Quý 2/2025 | Quý 2/2024 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 341.174 | 82.292.747 |
| Cộng | 341.174 | 82.292.747 |

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Quý 2/2025 | Quý 2/2024 |
|--|-------------------|---------------------|
| | VND | VND |
| Khoản lỗ đầu tư vào chứng khoán kinh doanh | 13.460.000 | |
| Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm chứng khoán kinh doanh | | (13.899.859) |
| Cộng | 13.460.000 | (13.899.859) |

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan

Ông Nguyễn Việt Dũng

Ông Trịnh Quốc Khánh (bổ nhiệm ngày 02/07/2025)

Ông Phùng Viết Quyền (miễn nhiệm ngày 02/07/2025)

Ông Nguyễn Văn Hiến

Các thành viên chủ chốt khác trong Hội đồng Quản trị,
Ban Tổng Giám đốc và các cá nhân là người thân cận của
thành viên chủ chốt

Mối quan hệ

Chủ tịch HĐQT

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Số nhà 2A, phố Đỗ Quang, Phường Trung Hòa,
Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 2 NĂM 2025 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp QUÝ 2 năm 2025 kèm theo

2. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Theo nhận định của Ban Giám đốc công ty, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính



Trần Thanh Hằng
Người lập

Hà Nội, ngày 17 tháng 07 năm 2025



Trần Thanh Hằng
Kế toán trưởng



Trịnh Quốc Khánh
Tổng Giám đốc