CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0303118498, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.08.14 15:04:12+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.4.0

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0303118498, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.08.14 16:35:11+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.4.0

Phụ lục VI

Appendix VI

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

(Ban hành kèm theo Quyết định số 21/QĐ-SGDVN ngày 21/12/2021 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về Quy chế Công bố thông tin tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam)

(Issued with the Decision No. 21/QĐ-SGDVN on 21/12/2021 of the CEO of Vietnam Exchange on the Information Disclosure Regulation of Vietnam Exchange)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM
ORGANIZATION NAME

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số: 02/8/2026-CBTT
No: 02/8/2026-CBTT

TPHCM, ngày 14 tháng 8 năm 2026
TPHCM, day 14 month 8 year 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/ Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

To: Vietnam Exchange/ Hanoi Stock Exchange/ Hochiminh Stock Exchange

1. Tên tổ chức/*Name of organization*: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM/*DE TAM JOINT STOCK COMPANY*)
   - Mã chứng khoán/Mã thành viên/ *Stock code/ Broker code*: DTA
   - Địa chỉ/ *Address*: 2/6 – 2/8 Núi Thành, Phường Tân Bình Tp, HCM/*2/6 – 2/8 Nui Thanh Street, Tan Binh Ward, Ho Chi Minh City*
   - Điện thoại liên hệ/*Tel.*: 028.3997.4668
   - E-mail: info@detamland.com
2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure*:
   - Báo cáo tài chính soát xét 06 tháng đầu năm 2026/ *Reviewed Interim Financial Statements For The First Six Months Of 2026*
   - Giải trình biến động lợi nhuận/*Explanation of profit fluctuation*:

LIỆT KÊ/*LIST*	SO SÁNH/ COMPARE		TỶ LỆ ĐẠT %/ *ACHIEVEMENT RATE*	GHI CHÚ/ *NOTE*
	6 tháng đầu năm 2026 (the second quarter of 2026)	6 tháng đầu năm 2025 (the second quarter of 2025)		

TỔNG DOANH THU/ *TOTAL REVENUE*	39.834.241.946	78.730.568.855	50,60%	
TỔNG CHI PHÍ/ TOTAL EXPENSES	33.031.515.020	77.555.326.579	42,59%	
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ/PROFIT BEFORE TAX	6.802.726.926	1.175.242.276	578,84%	
LỢI NHUẬN SAU THUẾ/PROFIT AFTER TAX	5.311.921.988	390.916.652	1.358,84%	

Nguyên nhân:

- Doanh thu giảm do đặc thù kinh doanh theo dự án và chịu tác động trực tiếp từ bối cảnh trầm lắng của thị trường bất động sản năm 2026
- Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026 tăng trưởng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do lợi nhuận thu được từ sản phẩm thương mại dự án Garden house-Vsip Bắc Ninh cao hơn so với cùng sản phẩm các năm trước.

(*Reason:*

- *Revenue decreased due to the project-based nature of the Company's business and the direct impact of the subdued real estate market in 2026.*
- *Profit after tax for the first six months of 2026 increased compared to the same period of the previous year, mainly due to higher profits generated from the commercial products of the Garden House – VSIP Bac Ninh Project compared to the same products in previous years.*)

(Đối với trường hợp đính chính hoặc thay thế thông tin đã công bố cần giải trình rõ nguyên nhân đính chính hoặc thay thế)/*In case of correction or replacement of previously disclosed information, explanation is needed)*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 14/8/2026 tại đường dẫn https://www.detamland.com/*This information was published on the company's website on 14/8/2026 (date),as in the link* https://www.detamland.com.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Tài liệu đính kèm/Attached documents:
Tài liệu liên quan đến nội dung thông tin công bố/*Documents on disclosed information.*

Đại diện tổ chức
Organization representative
Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT
Legal representative/ Person authorized to disclose information
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
(Signature, full name, position, and seal)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

Trần Thị Quỳnh Trang

Member of MSI Global Alliance

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

Tổ chức kiểm toán:

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)
THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE
29 Võ Thị Sáu, P. Tân Định, TP. Hồ Chí Minh. Tel: (028) 3820 5944 - 3820 5947; Fax: (028) 3820 5942

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	3 – 4
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	5 – 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
- Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	7 – 8
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	9
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	10
- Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	11 – 38

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc **Công ty Cổ phần Đệ Tam** (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

1. Thông tin chung về Công ty:

Công ty Cổ phần Đệ Tam ("Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001861 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/10/2003 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 10 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0303118498 ngày 04/4/2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là DTA kể từ ngày 16/7/2010 theo Quyết định số 130/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2010.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 180.598.320.000 VND

Vốn điều lệ tại ngày 30/06/2026: 195.044.990.000 VND

Trụ sở chính: Số 2/6-2/8 đường Núi Thành, phường Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh Bất động sản - Dịch vụ.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty: Xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư. Kinh doanh bất động sản. Dịch vụ tư vấn bất động sản. Dịch vụ quản lý bất động sản.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 được thể hiện trong Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm báo cáo này.

3. Các sự kiện sau ngày khoá sổ kế toán lập báo cáo tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 30/06/2026 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính giữa niên độ.

4. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và Người đại diện pháp luật Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính này là:

Hội đồng Quản trị

Ông Trần Đức Lợi	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Phạm Thị Kim Xuân	Thành viên
Ông Trần Kiến Phát	Thành viên
Bà Hoàng Thị Thu Hà	Thành viên
Ông Trần Minh Ngọc	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Hữu Nghĩa	Trưởng ban
Ông Cung Văn Tư	Thành viên
Bà Ngô Lệ Cẩm Tiên	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng

Bà Phạm Thị Kim Xuân	Tổng Giám đốc
Bà Hoàng Hồ Hương Giang	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm từ ngày 10/07/2026)
Bà Võ Thị Luynh Đa	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm từ ngày 10/07/2026)

Người đại diện theo pháp luật của Công ty đến ngày lập báo cáo tài chính

Bà Phạm Thị Kim Xuân	Tổng Giám đốc

5. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) đã thực hiện công tác soát xét thông tin tài chính giữa niên độ của Công ty kết thúc tại ngày 30/06/2026.

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì 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 không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng, các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, và được ghi chép một cách phù hợp tại bất kỳ thời điểm nào và bảo đảm rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước, đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh cho cùng kỳ, phù hợp với chuẩn mực, chế độ Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

7. Phê duyệt các báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc **Công ty Cổ phần Đệ Tam** phê duyệt Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026.

Phê duyệt, ngày 14 tháng 08 năm 2026
Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc

PHẠM THỊ KIM XUÂN
Tổng Giám đốc

Số: 712/BCSX/TC/2026/AASCS

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của **Công ty Cổ phần Đệ Tam** ("Công ty"), được lập ngày 14 tháng 08 năm 2026, từ trang 07 đến trang 38, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo.

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 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 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 việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 này 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 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.

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 giữa niên độ đính kèm đã không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần Đệ Tam** tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 giữa niên độ.

A Member of msi Global Alliance Independent Legal & Accounting Firms
29 Vo Thi Sau Street, District 1, Ho Chi Minh City
Tel: (028) 3820 5944 - (028) 3820 5947 - Fax: (028) 3820 5942
Email: info@aascs.com.vn Website: www.aascs.com.vn

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty đã được soát xét và kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác với ý kiến kiểm toán ngoại trừ.

Ở đoạn ý kiến kiểm toán ngoại trừ đã nêu Kiểm toán viên không có đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp nhằm đánh giá được giá trị thuần của khoản đầu tư vào công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA. Đến kỳ báo cáo tài chính này, chúng tôi đã thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp và đã có đủ cơ sở để đánh giá được giá trị thuần của khoản đầu tư này tại 31/12/2025 và ngày 30/06/2026, do đó chúng tôi không đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với khoản mục này nữa.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2026

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)

NGUYỄN THỊ MỸ NGỌC
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHNKT: 1091-2023-142-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**160.632.708.920**	**162.770.736.554**
I	***. Tiền và các khoản tương đương tiền***	**110**	V.1	**4.943.257.794**	**4.740.810.468**
1	. Tiền	111		4.943.257.794	4.740.810.468
2	. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II	***. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	**120**		**2.850.000.000**	**3.340.000.000**
1	. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2a	2.850.000.000	3.340.000.000
III	***. Các khoản phải thu ngắn hạn***	**130**		**80.446.680.795**	**56.666.665.059**
1	. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	46.197.857.256	44.233.110.089
2	. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	32.947.616.935	12.785.785.613
3	. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	2.389.870.747	736.433.500
4	. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.6	(1.088.664.143)	(1.088.664.143)
IV	***. Hàng tồn kho***	**140**		**51.301.731.891**	**77.389.576.480**
1	. Hàng tồn kho	141	V.7a	51.301.731.891	77.389.576.480
V	***. Tài sản sinh học ngắn hạn***	**150**		-	-
VI	***. Tài sản ngắn hạn khác***	**160**		**21.091.038.440**	**20.633.684.547**
1	. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	12.433.310.091	11.594.750.612
2	. Thuế GTGT được khấu trừ	162		8.551.939.014	9.029.933.935
3	. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.15a	105.789.335	9.000.000
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**483.182.502.626**	**465.352.455.150**
I	***. Các khoản phải thu dài hạn***	**210**		**2.769.653.200**	**9.317.648.633**
1	. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	3.101.653.200	9.649.648.633
2	. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216	V.6	(332.000.000)	(332.000.000)
II	***. Tài sản cố định***	**220**		**17.258.171.038**	**17.729.380.019**
1	. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	8.983.531.038	9.454.740.019
	- Nguyên giá	222		*17.861.538.489*	*17.773.077.378*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		*(8.878.007.451)*	*(8.318.337.359)*
2	. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	8.274.640.000	8.274.640.000
	- Nguyên giá	228		*8.274.640.000*	*8.274.640.000*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		-	-
III	***. Tài sản sinh học dài hạn***	**230**		-	-
IV	***. Bất động sản đầu tư***	**240**	V.11	**17.532.596.453**	**17.818.883.519**
	- Nguyên giá	241		*18.853.332.286*	*18.853.332.286*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	242		*(1.320.735.833)*	*(1.034.448.767)*
V	***. Tài sản dở dang dài hạn***	**250**		**430.813.352.195**	**407.028.672.689**
1	. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	V.7b	430.813.352.195	407.028.672.689
VI	***. Đầu tư tài chính dài hạn***	**260**		**11.650.000.000**	**12.040.000.000**
1	. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.12	9.950.000.000	9.950.000.000
2	. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	V.2b	1.700.000.000	2.090.000.000
VII	***. Tài sản dài hạn khác***	**270**		**3.158.729.740**	**1.417.870.290**
1	. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8b	3.158.729.740	1.417.870.290
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**643.815.211.546**	**628.123.191.704**

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

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**433.996.590.090**	**423.611.530.024**
I	***. Nợ ngắn hạn***	**310**		**320.967.647.830**	**306.964.405.365**
1	. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	40.872.734.417	48.313.955.796
2	. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	9.731.376.055	4.799.710.105
3	. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15b	4.064.668.434	1.887.601.805
4	. Phải trả người lao động	315		1.742.532.752	812.806.623
5	. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	4.671.819.265	3.849.119.278
6	. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.18	156.019.257.861	147.887.742.402
7	. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17a	26.375.469.809	22.332.529.910
8	. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.19a	75.616.857.649	75.211.170.070
9	. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.872.931.588	1.869.769.376
II	***. Nợ dài hạn***	**330**		**113.028.942.260**	**116.647.124.659**
1	. Phải trả dài hạn khác	338	V.17b	58.861.588.537	47.616.588.537
2	. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.19b	54.167.353.723	69.030.536.122
D -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	V.20	**209.818.621.456**	**204.511.661.680**
1	. Vốn góp của chủ sở hữu	411		195.044.990.000	180.598.320.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		*195.044.990.000*	*180.598.320.000*
2	. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.225.017.228	1.219.062.574
3	. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		13.548.614.228	22.694.279.106
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		*8.236.692.240*	*22.495.790.623*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		*5.311.921.988*	*198.488.483*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**643.815.211.546**	**628.123.191.704**

Phê duyệt, ngày 14 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
LÊ PHẠM ANH THƯ	VÕ THỊ LUYNH ĐA	PHẠM THI KIM XUÂN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	**. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	VI.1	**38.941.485.394**	**76.050.588.302**
2	. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3	**. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**38.941.485.394**	**76.050.588.302**
4	. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	22.583.066.255	67.423.530.247
5	**. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**16.358.419.139**	**8.627.058.055**
6	. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7	. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	70.492.555	165.955.575
8	. Chi phí tài chính	23	VI.4	3.712.016.606	4.079.257.641
	- Trong đó: Chi phí đi vay	24		*3.712.016.606*	*3.766.726.147*
9	. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.010.084.512	1.931.821.683
10	. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	5.511.837.714	3.594.580.401
11	**. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**6.194.972.862**	**(812.646.095)**
12	. Thu nhập khác	31	VI.7	822.263.997	2.514.024.978
13	. Chi phí khác	32	VI.8	214.509.933	526.136.607
14	. Lợi nhuận/(Lỗ) khác	40		607.754.064	1.987.888.371
15	**. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**6.802.726.926**	**1.175.242.276**
16	. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	1.490.804.938	784.325.624
17	. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18	**. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**5.311.921.988**	**390.916.652**
19	**. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	VI.10	**285**	**21**
20	**. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**71**	VI.11	**285**	**20**

Phê duyệt, ngày 14 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
LÊ PHẠM ANH THƯ	VÕ THỊ LUYNH ĐA	PHẠM THỊ KIM XUÂN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**6.802.726.926**	**1.175.242.276**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		845.957.158	822.216.828
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05		(70.492.555)	(154.918.356)
- Chi phí đi vay	06		3.712.016.606	3.766.726.147
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**11.290.208.135**	**5.609.266.895**
- (Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09		(40.635.494.223)	8.152.289.748
- Giảm hàng tồn kho	10		26.087.844.589	25.068.947.092
- Tăng/(Giảm) các khoản phải trả	11		21.093.916.887	(57.827.313.249)
- (Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ	12		(2.579.418.929)	1.130.003.141
- (Tăng)/Giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(1.457.345.757)	(5.015.009.817)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		6.219.078	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.800.000)	(3.600.001)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**13.804.129.780**	**(22.885.416.191)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(88.461.111)	-
- Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		880.000.000	-
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		64.273.477	254.708.829
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**855.812.366**	**254.708.829**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
- Tiền thu từ đi vay	33		31.219.917.036	44.425.855.778
- Tiền trả nợ gốc vay	34		(45.677.411.856)	(17.445.204.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(14.457.494.820)**	**26.980.651.378**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**202.447.326**	**4.349.944.016**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		4.740.810.468	2.286.164.275
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	**70**		**4.943.257.794**	**6.636.108.291**

Phê duyệt, ngày 14 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
LÊ PHẠM ANH THƯ	VÕ THỊ LUYNH ĐA	PHẠM THỊ KIM XUÂN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đệ Tam ("Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001861 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/10/2003 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 10 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0303118498 ngày 04/4/2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là DTA kể từ ngày 16/7/2010 theo Quyết định số 130/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2010.
Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 180.598.320.000 VND

Vốn điều lệ tại ngày 30/06/2026: 195.044.990.000 VND

Trụ sở chính: Số 2/6-2/8 đường Núi Thành, phường Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh Bất động sản - Dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh chính: Xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư. Kinh doanh bất động sản. Dịch vụ tư vấn bất động sản. Dịch vụ quản lý bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường: 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ tài chính có ảnh hưởng đến BCTC

Không có đặc điểm nào thay đổi có ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty trong kỳ.

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Các thông tin so sánh đã được kiểm tra, phân loại phù hợp với số liệu cuối kỳ.

7. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 06 năm 2026: 37 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 34 Nhân viên.

8. Mô hình hoạt động

Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh số 1 - Công ty Cổ phần Đệ Tam	Ấp Vũng Gấm, Xã Phước An, TP Đồng Nai, Việt Nam
Chi nhánh Phú Quốc - Công ty Cổ phần Đệ Tam	Tầng 7, Toà nhà số 196, đường Nguyễn Trung Trực, khu phố 11, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam
Chi nhánh số 3 - Công ty Cổ phần Đệ Tam	Căn nhà mã số LKB17-08 Dự án Khu nhà ở liền kề tại các lô đất ký hiệu: LK-B14 ÷ LK-B21 thuộc dự án Đầu tư Xây dựng, Kinh doanh Khu đô thị và Dịch vụ VSIP Bắc Ninh - phường Từ Sơn - tỉnh Bắc Ninh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán của Công ty: bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và 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.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực và chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác…

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

a. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua

lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

b. Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu tài chính trong kỳ. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong kỳ.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác: khoản tổn thất do công ty con, liên doanh, liên kết bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư này.Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.
- Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

4. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Báo cáo tình hình tài chính mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo một trong các phương pháp: bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

7. Nguyên tắc ghi nhận các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Bên nhận tài sản các bên đóng góp cho hoạt động BCC kế toán khoản này là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. BCC có các hình thức sau:

- BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát;
- BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát;
- BCC theo chia lợi nhuận sau thuế.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian phù hợp với thời gian tạo ra lợi ích kinh tế tương ứng. Chi phí chờ phân bổ dài hạn không được tái phân loại thành chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khi lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chi phí chờ phân bổ được theo dõi theo từng kỳ hạn đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí chờ phân bổ khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Chi phí chờ phân bổ để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Chi phí chờ phân bổ để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua,bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

11. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

13. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư,...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

17. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	**9.489.308**	**100.496.653**
- Tiền mặt (VND)	9.489.308	100.496.653
Tiền gửi ngân hàng	**4.933.768.486**	**4.640.313.815**
- Tiền gửi (VND)	4.933.768.486	4.640.313.815
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank)	*3.323.153.522*	*3.723.038.219*
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)	*455.544.107*	*332.931.038*
+ Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB)	*1.146.759.222*	*575.719.222*
+ Các ngân hàng khác	*8.311.635*	*8.625.336*
Cộng	**4.943.257.794**	**4.740.810.468**

2. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	**2.850.000.000**	**2.850.000.000**	**3.340.000.000**	**3.340.000.000**
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng dưới 1 năm				
- Ngân hàng Agribank - CN Nam Đồng Nai **(i)**	2.850.000.000	2.850.000.000	3.340.000.000	3.340.000.000
b) Dài hạn	**1.700.000.000**	**1.700.000.000**	**2.090.000.000**	**2.090.000.000**
Tiền gửi có kỳ hạn trên 1 năm				
- Ngân hàng Agribank - CN Nam Đồng Nai **(i)**	200.000.000	200.000.000	590.000.000	590.000.000
Trái phiếu trên 12 tháng **(ii)**	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
Cộng	**4.550.000.000**	***4.550.000.000***	**5.430.000.000**	***5.430.000.000***

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại từ 4 tháng đến 24 tháng, với lãi suất từ 4,2%/năm đến 6%/năm.

(ii) Khoản đầu tư mua trái phiếu của Công ty bao gồm:

+ Khoản đầu tư mua trái phiếu của Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thông Việt Nam phát hành ngày 14/8/2024, số lượng: 5.000 trái phiếu, mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu. Kỳ hạn: 10 năm. Lãi suất tham chiếu + 2%/năm, hình thức trả lãi: trả sau, định kỳ 01 lần/năm. Hình thức trái phiếu: ghi sổ.

+ Khoản đầu tư mua trái phiếu của Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thông Việt Nam phát hành ngày 29/7/2025, số lượng: 10.000 trái phiếu, mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu. Kỳ hạn: 10 năm. Lãi suất ham chiếu + 2%/năm, hình thức trả lãi: trả sau, định kỳ 01 lần/năm. Hình thức trái phiếu: ghi sổ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Tư vấn Xây dựng TM Tân Tiến (*)	5.580.549.739	-	5.580.549.739	-
Phải thu khách hàng - Dự án KDC xã Phước An (Detaco)	20.637.370.710	(111.790.550)	17.282.836.397	(111.790.550)
Phải thu khách hàng - Dự án VSIP Bắc Ninh	19.484.759.266	-	20.824.427.904	-
Các đối tượng khác	495.177.541	-	545.296.049	-
Cộng	**46.197.857.256**	**(111.790.550)**	**44.233.110.089**	**(111.790.550)**

(*) Công ty CP Tư vấn Xây dựng Thương mại Tân Tiến hiện đang khởi kiện Công ty liên quan đến tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng, như trình bày tại Thuyết minh số V.13.

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP XL KD VL Xây dựng Investco - DTA (Bên liên quan)	6.362.644.625	-	1.159.614.427	-
Công ty CP Đầu tư Thương mại Kim Bảo	13.341.755.640	-	9.983.500.720	-
Các đối tượng khác	13.243.216.670	(676.873.593)	1.642.670.466	(676.873.593)
Cộng	**32.947.616.935**	**(676.873.593)**	**12.785.785.613**	**(676.873.593)**

5. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	**2.389.870.747**	**(300.000.000)**	**736.433.500**	**(300.000.000)**
Phải thu lãi tiền gửi		-	98.016.000	-
Các khoản tạm ứng	44.425.000	-	70.300.000	-
Ký quỹ	114.180.000	-	114.180.000	-
Phải thu thuế TNCN từ lãi hợp tác	550.000.000	-	-	-
Phí hoạt động quản lý vận hành Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	229.232.076	-	-	-
Các khoản phải thu khác	1.452.033.671	(300.000.000)	453.937.500	(300.000.000)
b) Dài hạn	**3.101.653.200**	**(332.000.000)**	**9.649.648.633**	**(332.000.000)**
Tạm ứng nhân viên để thực hiện dự án	2.546.440.000	-	9.094.585.433	-
Phải thu đối tượng khác	320.000.000	(320.000.000)	320.000.000	(320.000.000)
Khoản ký quỹ thuê văn phòng	38.880.000	(12.000.000)	38.730.000	(12.000.000)
Ký quỹ quản lý bất động sản	196.333.200	-	196.333.200	-
Cộng	**5.491.523.947**	**(632.000.000)**	**10.386.082.133**	**(632.000.000)**

6. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Công ty TNHH Tân Hùng Nguyên	160.000.000	-	160.000.000	-
Các đối tượng khác	1.260.664.143	-	1.260.664.143	-
Cộng	**1.420.664.143**	-	**1.420.664.143**	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

7. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	**51.301.731.891**	-	**77.389.576.480**	-
Công cụ, dụng cụ	8.867.618	-	-	-
Thành phẩm (*)	49.468.017.977	-	71.506.488.584	-
Hàng hóa	1.824.846.296	-	5.883.087.896	-
b) Dài hạn	**430.813.352.195**	-	**407.028.672.689**	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (**)	430.813.352.195	-	407.028.672.689	-
Cộng	**482.115.084.086**	-	**484.418.249.169**	-

(*) Bao gồm:

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối kỳ
Khu chung cư Detaco - dự án KDC xã Phước An	10.977.531.196	41.282.400	639.021.658	10.379.791.938
Dự án KDC xã Phước An	31.783.043.308	-	1.760.520.041	30.022.523.267
Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	28.745.914.080	-	19.680.211.308	9.065.702.772
Cộng	**71.506.488.584**	**41.282.400**	**22.079.753.007**	**49.468.017.977**

(**) Bao gồm:

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối kỳ
Dự án KDC xã Phước An **(i)**	322.847.738.772	4.530.390.945	-	327.378.129.717
Khu chung cư Detaco - dự án KDC xã Phước An **(ii)**	39.019.942.554	17.182.861.734	-	56.202.804.288
Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh **(iii)**	1.224.971.370	184.269.222	-	1.409.240.592
Dự án khu biệt thự Detaco Phú Quốc **(iv)**	43.936.019.993	757.346.680	-	44.693.366.673
Các dự án khác	-	1.129.810.925	-	1.129.810.925
Cộng	**407.028.672.689**	**23.784.679.506**	**-**	**430.813.352.195**

Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp nhằm bảo đảm cho các khoản vay tại thời điểm cuối kỳ: thuyết minh V.19.

(i) Trong tổng chi phí phát sinh của dự án này đã bao gồm chi phí lãi vay được vốn hóa phát sinh đến 30/06/2026 là 41.707.192.622 VND.

(ii) Trong tổng chi phí phát sinh của dự án này đã bao gồm chi phí lãi vay được vốn hóa phát sinh đến 30/06/2026 là 3.925.588.729 VND.

Dự án Khu dân cư xã Phước An tại mục (i) và (ii) có quy mô 47,3 ha, trong đó khoảng 36,9 ha đã được Nhà nước giao đất. Đối với phần diện tích đã được giao đất, Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và đang triển khai xây dựng hạ tầng, nhà phố và chung cư theo tiến độ, đồng thời thực hiện bán hàng đối với các hạng mục đủ điều kiện. Đối với phần diện tích còn lại, Công ty đã thỏa thuận bồi thường với một số hộ dân và đang tiếp tục hoàn tất công tác bồi thường, thủ tục liên quan với cơ quan chức năng để được giao đất và tiếp tục triển khai dự án.

- Đối với Dự án KDC xã Phước An: Theo quyết định số 2511/QĐ-UBND ngày 06/11/2025, Công ty đã được Ủy ban nhân nhân tỉnh Đồng Nai chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (cấp lần đầu ngày 06/8/2007 và thay đổi lần thứ 6 ngày 06/11/2025) về việc giãn tiến độ hoàn thành xây dựng và đưa dự án vào hoạt động trước tháng 5/2029.
- Đối với Khu chung cư Detaco - dự án KDC xã Phước An: Theo quyết định số 101/QĐ-UBND ngày 13/01/2025, Công ty đã được Ủy ban nhân nhân tỉnh Đồng Nai chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (cấp lần đầu ngày 03/3/2017 và thay đổi lần thư nhất ngày 13/01/2025) về việc điều chỉnh thời gian xây dựng và phân đoạn thực hiện.

(iii) Dự án đã nghiệm thu và kết chuyển thành phẩm, tiến hành bàn giao cho khách hàng. Số dư tại 30/06/2026 là 1.409.240.592 VND liên quan đến chi phí xây dựng nhà theo yêu cầu của khách hàng.

(iv) Trong tổng chi phí phát sinh của dự án này đã bao gồm chi phí lãi vay được vốn hóa phát sinh đến 30/06/2026 là 4.809.875.828 VND. Dự án này đã đạt được chấp thuận chủ trương và đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục liên quan đến việc đền bù cho dự án.

8. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	**12.433.310.091**	**11.594.750.612**
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	44.032.198	29.442.761
Chi phí môi giới chờ kết chuyển	12.362.920.539	11.519.565.060
Chi phí khác chờ phân bổ	26.357.354	45.742.791
b) Dài hạn	**3.158.729.740**	**1.417.870.290**
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	98.579.026	37.393.990
Chi phí phần mềm	86.953.064	106.187.432
Chi phí môi giới chờ kết chuyển	1.935.575.922	-
Chi phí khác chờ phân bổ	1.037.621.728	1.274.288.868
Cộng	**15.592.039.831**	**13.012.620.902**

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (1)	Phương tiện vận tải, truyền dẫn (2)	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	**12.192.866.287**	**5.545.109.091**	**35.102.000**	**17.773.077.378**
Tăng trong kỳ	-	-	**88.461.111**	**88.461.111**
Mua trong kỳ	-	-	88.461.111	**88.461.111**
Số dư cuối kỳ	**12.192.866.287**	**5.545.109.091**	**123.563.111**	**17.861.538.489**
GIÁ TRỊ KHẤU HAO LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	**4.896.064.199**	**3.387.171.160**	**35.102.000**	**8.318.337.359**
Số tăng trong kỳ	**279.480.042**	**266.080.662**	**14.109.388**	**559.670.092**
- Khấu hao trong kỳ	279.480.042	266.080.662	14.109.388	**559.670.092**
Số dư cuối kỳ	**5.175.544.241**	**3.653.251.822**	**49.211.388**	**8.878.007.451**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	**7.296.802.088**	**2.157.937.931**	-	**9.454.740.019**
Tại ngày cuối kỳ	**7.017.322.046**	**1.891.857.269**	**74.351.723**	**8.983.531.038**

(1) Nhà cửa, vật kiến trúc là tổng giá trị xây dựng và sữa chữa Văn phòng tại số 2/6-2/8 đường Núi Thành, phường Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

(2) Phương tiện vận tải của Công ty bao gồm Xe ô tô Mercedes S450 mang BKS 51H-820.62 với nguyên giá là 4.204.127.273 VND và xe Subaru XV 2.0i Premium mang BKS 51F-693.20 với nguyên giá là 1.340.981.818 VND.

Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay là: 7.017.322.046 đồng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 2.664.372.521 đồng.

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (*)	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày Số đầu năm	**8.274.640.000**	**8.274.640.000**
Tại ngày Số cuối kỳ	**8.274.640.000**	**8.274.640.000**
GIÁ TRỊ KHẤU HAO LŨY KẾ		
Tại ngày Số đầu năm	-	-
Tại ngày Số cuối kỳ	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày Số đầu năm	**8.274.640.000**	**8.274.640.000**
Tại ngày Số cuối kỳ	**8.274.640.000**	**8.274.640.000**

(*) Quyền sử dụng đất vô thời hạn tại số 2/6 - 2/8 (số cũ 360/28 bis) đường Núi Thành, phường Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản này đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại thời điểm cuối kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	**18.853.332.286**	**18.853.332.286**
Số dư cuối kỳ	**18.853.332.286**	**18.853.332.286**
GIÁ TRỊ KHẤU HAO LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	**1.034.448.767**	**1.034.448.767**
Số tăng trong kỳ	**286.287.066**	**286.287.066**
- Khấu hao trong kỳ	286.287.066	**286.287.066**
Số dư cuối kỳ	**1.320.735.833**	**1.320.735.833**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	**17.818.883.519**	**17.818.883.519**
Tại ngày cuối kỳ	**17.532.596.453**	**17.532.596.453**

(*) Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định triển khai thêm việc cho thuê các căn hộ chung cư với thời hạn từ 01 đến 02 năm, trong bối cảnh thị trường bất động sản đang dần hồi phục. Do sự thay đổi trong mục đích sử dụng, Công ty đã thực hiện chuyển đổi các căn hộ chung cư này từ hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư.

12. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vận liệu Xây dựng Investco - DTA **(i)**	9.800.000.000	9.800.000.000	9.800.000.000	9.800.000.000
Công ty CP Tư vấn và Cấp nước Đông Nam Á - Mê Kông Rạch Giá	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000
Cộng	**9.950.000.000**	**9.950.000.000**	**9.950.000.000**	**9.950.000.000**

(i) Đầu tư vào Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA ("Investco - DTA"): Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, tỷ lệ vốn góp của Công ty chiếm 49%/tổng vốn điều lệ (20 tỷ đồng) tương đương 9,8 tỷ đồng. Tuy nhiên, theo Biên bản họp Đại hội cổ đông của Investco - DTA thì tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong Investco - DTA là 19% nên được phân loại sang khoản mục "Đầu tư vào đơn vị khác". Hoạt động chính của đơn vị này là thi công xây dựng. Đơn vị này đang hoạt động kinh doanh lãi, lợi nhuận chưa phân phối không bị lỗ. Theo đó, Công ty đã không trích lập dự phòng đầu tư dựa trên Báo cáo tài chính của đơn vị này.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Hải Âu	5.297.882.557	7.398.239.909
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư & Xây dựng Sáng tạo Việt	982.540.609	3.082.540.609
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Thương mại Tân Tiến (*)	31.025.115.509	31.025.115.509
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc GP land	-	4.746.590.590
Bên liên quan (xem thuyết minh mục VIII.3)	61.434.995	61.434.995
Các đối tượng khác	3.505.760.747	2.000.034.184
Cộng	**40.872.734.417**	**48.313.955.796**

(*) Công ty là bị đơn trong vụ tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng với Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Thương mại Tân Tiến. Vụ việc đã được Tòa án Nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý theo Thôn báo số 23/TB-TLVA ngày 06/10/2025 và Thông báo số 23.1/TB-TA ngày 20/11/2025. Vụ việc đang trong quá trình giải quyết và chưa có kết luận cuối cùng từ cơ quan có thẩm quyền. Số liệu liên quan sẽ phụ thuộc vào kết quả giải quyết vụ kiện của cơ quan có thẩm quyền hoặc theo thỏa thuận hòa giải của các bên.

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Khách hàng - Dự án KDC xã Phước An	8.177.059.311	3.079.394.846
Khách hàng - Khu chung cư Detaco	-	202.437.090
Khách hàng - Dự án VSIP Bắc Ninh	875.434.028	1.181.425.673
Các khách hàng khác	678.882.716	336.452.496
Cộng	**9.731.376.055**	**4.799.710.105**

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

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp/ khấu trừ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu				
Các loại thuế khác nộp thừa	9.000.000	73.666.502	170.455.837	105.789.335
Cộng	**9.000.000**	**73.666.502**	**170.455.837**	**105.789.335**
b) Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	639.344.576	-	639.344.576
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.341.424.938	1.490.804.938	-	2.832.229.876
Thuế thu nhập cá nhân	439.344.476	355.447.796	201.698.290	593.093.982
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	106.832.391	9.281.174	116.113.565	-
Cộng	**1.887.601.805**	**2.494.878.484**	**317.811.855**	**4.064.668.434**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí lãi vay còn phải trả ngân hàng	2.124.431.733	535.065.081
Chi phí lãi vay còn phải trả cho các cá nhân	1.989.679.197	1.324.375.000
Trích trước chi phí xây dựng các căn hộ đã hoàn thành	557.708.335	1.989.679.197
Cộng	**4.671.819.265**	**3.849.119.278**

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	**26.375.469.809**	**22.332.529.910**
Kinh phí công đoàn	14.379.471	9.811.463
Các khoản bảo hiểm bắt buộc	32.779.459	-
Ký quỹ, đặt cọc giữ chỗ		
- Khu chung cư Detaco - Dự án KDC xã Phước An	*10.528.075.157*	*5.577.840.574*
- Khu nhà phố - Dự án KDC xã Phước An	*74.000.000*	*3.319.774.000*
- Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	-	*100.000.000*
Phí hoạt động quản lý vận hành		
- Khu chung cư Detaco - Dự án KDC xã Phước An	*4.401.001.613*	*4.066.097.607*
- Khu nhà phố - Dự án KDC xã Phước An	*1.317.139.566*	*758.561.051*
- Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	-	*439.289.840*
Phí bảo trì		
- Khu chung cư Detaco - Dự án KDC xã Phước An	*2.542.049.419*	*2.542.049.419*
- Khu nhà phố - Dự án KDC xã Phước An	*1.833.796.255*	*1.825.214.255*
Nhận ký quỹ của các đơn vị môi giới	2.122.882.062	1.000.000.000
Các khoản phải trả khác	3.509.366.807	2.693.891.701
b) Dài hạn	**58.861.588.537**	**47.616.588.537**
Khoản nhận hợp tác từ các tổ chức cho dự án Khu dân cư xã Phước An tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai		
- Công ty CP XL KD Vật liệu Xây dựng Investco - DTA **(i)**	*36.245.000.000*	-
- Công ty Cổ phần Đức Lộc 68 **(ii)**	*10.000.000.000*	-
- Ông Trần Đức Chiêm **(iii)**	*8.200.000.000*	*8.200.000.000*
- Cá nhân khác	*2.626.400.000*	*37.626.400.000*
Phải trả dài hạn khác	1.790.188.537	1.790.188.537
Cộng	**85.237.058.346**	**69.949.118.447**

Khoản tiền nhận hợp tác kinh doanh theo các hợp đồng:

(i) Khoản phải trả Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/03/2026/HĐHTKD/DTA-IDTA ngày 26/03/2026 với mục đích hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án Khu chung cư DETACO tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai. Tổng giá trị vốn hợp tác là 40.000.000.000 đồng; Thời hạn hợp đồng là đến khi Dự án hoàn thành và các bên đã hoàn tất các nghĩa vụ tài chính cho nhau.

(ii) Khoản phải trả Công ty Cổ phần Đức Lộc 68 theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03.4/2026/HĐHTKD/DTA-ĐL ngày 03/04/2026 với mục đích hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án Khu chung cư DETACO tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai. Tổng giá trị vốn hợp tác là 20.000.000.000 đồng, thời hạn hợp đồng là đến khi Dự án hoàn thành và các bên đã hoàn tất các nghĩa vụ tài chính cho nhau.

(iii) Khoản phải trả Ông Trần Đức Chiêm theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HĐGV/DTA ngày 13/06/2023 và các phụ lục kèm theo, với mục đích để đầu tư, thi công xây dựng nhà phố liền kề thuộc dự án Khu dân cư xã Phước An tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Tổng giá trị góp vốn là 10.000.000.000 đồng, thời hạn hợp tác là 60 tháng kể từ ngày nhận vốn góp.

18. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Khu chung cư Detaco	81.992.807.513	40.776.458.829
Khu dân cư xã Phước An - dự án KDC xã Phước An	70.412.213.515	72.008.344.439
Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	3.614.236.833	35.102.939.134
Cộng	**156.019.257.861**	**147.887.742.402**

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm	Trong kỳ		Số cuối kỳ
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn	**75.211.170.070**	**15.517.983.699**	**27.826.296.120**	**75.616.857.649**
Ngân hàng Nông nghiệp và PT NT Việt Nam - CN Tân Bình **(1)**	6.732.840.228	6.800.000.000	6.732.840.228	6.800.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng **(2)**	4.769.329.842	3.717.983.699	3.922.625.843	4.564.687.698
Ngân hàng Nông nghiệp và PT NT - CN Nam Đồng Nai **(3)**	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Vay cá nhân **(4)**				
+ Ông Nguyễn Hữu Phi	12.500.000.000	-	2.425.830.049	10.074.169.951
+ Ông Huỳnh Thanh Huệ	13.000.000.000	-	-	13.000.000.000
+ Các đối tượng khác	9.745.000.000	-	9.745.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả	23.464.000.000	-	-	36.178.000.000
b) Vay và nợ dài hạn	**69.030.536.122**	**15.701.933.337**	**17.851.115.736**	**54.167.353.723**
Ngân hàng Nông nghiệp và PT NT Việt Nam- CN Tân Bình **(5)**	55.905.252.956	15.701.933.337	12.601.115.736	59.006.070.557
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng **(6)**	36.589.283.166	-	5.250.000.000	31.339.283.166
Vay dài hạn đến hạn trả	(23.464.000.000)	-		(36.178.000.000)
Cộng	**144.241.706.192**	**31.219.917.036**	**45.677.411.856**	**129.784.211.372**

(1) Khoản vay ngắn hạn **Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình** theo hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-202501680 ngày 19/6/2025 với hạn mức cấp tín dụng là 6.800.000.000 VND; Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh; Khoản vay này được đảm bảo bằng các Quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Thời hạn vay: 12 tháng; Lãi suất vay: 6%/năm. Số dư nợ vay đến ngày 30/06/2026 là **6.800.000.000 VND.**

(2) Khoản vay ngắn hạn **Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng** theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/7204256/HĐTD ngày 03/9/2025 với tổng hạn mức vay là 12.000.000.000 VND; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Thời hạn vay: đến ngày 31/8/2026; Lãi suất vay: 8%/năm. Số dư nợ vay đến ngày 30/06/2026 là **4.564.687.698 VND.**

(3) Khoản vay **Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai** theo hợp đồng vay ngắn hạn số 5911-002449298 ngày 19/02/2025 với tổng hạn mức vay là 20.000.000.000 VND. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay: 12 tháng. Số dư nợ vay đến ngày 30/06/2026 là **5.000.000.000 VND.**

(4) Khoản **vay cá nhân** chi tiết như sau:

- Khoản vay cá nhân ông **Nguyễn Hữu Phi** theo hợp đồng và phụ lục gia hạn vay ngắn hạn để bổ sung vốn lưu động; khoản vay này không có tài sản đảm bảo; Thời hạn vay 12 tháng. Số dư nợ vay đến ngày 30/06/2026 là **10.074.169.951 VND.**

- Khoản vay **Ông Huỳnh Thanh Huệ** theo các hợp đồng vay ngắn hạn để bổ sung vốn lưu động; khoản vay này không có tài sản đảm bảo; Thời hạn vay 12 tháng, Lãi suất 0%. Số dư nợ vay đến ngày 30/06/2026 là **13.000.000.000 VND.**

(5) Khoản vay dài hạn **Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Tân Bình** theo các hợp đồng sau:

- Khoản vay dài hạn theo hợp đồng tín dụng số **6360-LAV-202300453** ngày 20/6/2023 với tổng hạn mức vay là 25.000.000.000 VND; mục đích vay: Chi phí xây dựng trụ sở; Khoản vay này được đảm bảo bằng 36 quyền sử dụng đất tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Thời hạn vay: 60 tháng; Lãi suất: 10,5%/năm. Số dư nợ vay đến ngày 30/06/2026 là **12.500.000.000 VND**. Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là **5.000.000.000 VND.**

- Khoản vay dài hạn theo hợp đồng tín dụng số **6360-LAV-202300623** ngày 24/11/2023 với tổng hạn mức vay là 25.000.000.000 VND; Mục đích vay: đầu tư xây dựng nhà phố dự án VSIP Bắc Ninh, tại xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh; Khoản vay này được đảm bảo bằng 71 quyền sử dụng đất tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai; Thời hạn vay: 48 tháng; Lãi suất: 10,5%/năm. Số dư nợ vay đến ngày 30/06/2026 là **9.319.040.399 VND**. Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là **6.250.000.000 VND.**

- Khoản vay dài hạn theo hợp đồng tín dụng số **6360-LAV-202501718** ngày 05/6/2025 với tổng hạn mức vay là 50.000.000.000 VND; Mục đích vay: thanh toán và bù đắp tài chính các chi phí thực hiện đầu tư xây dựng 02 khối nhà khu A (A2 và A4), Khu chung cư DETACO Nhơn Trạch, dự án nhà ở xã hội tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai; Thời hạn vay: 60 tháng; Lãi suất: 7,5%/năm. Số dư nợ vay đến ngày 30/06/2026 là **37.187.030.158 VND**. Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là **11.000.000.000 VND.**

(6) Khoản vay trung hạn **Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng** theo hợp đồng tín dụng số 01/2023/7204256/HĐTD ngày 09/08/2023 với tổng hạn mức vay là 105.000.000.000 VND; Mục đích vay: thực hiện dự án tài trợ xây dựng nhà phố liền kề khu A (dự án Detaco) tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Khoản vay này được đảm bảo: 177 quyền sử dụng đất tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai, Quyền sử dụng đất, nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại 2/8 đường Núi Thành, phường Tân Bình; Thời hạn vay: 60 tháng. Số dư nợ vay đến ngày 30/06/2026 là **31.339.283.168 VND**. Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả là **13.928.000.000 VND.**

20. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025				
Số dư đầu năm trước	**180.598.320.000**	**1.174.137.115**	**22.578.153.965**	**204.350.611.080**
Lãi trong kỳ trước	-	-	390.916.652	390.916.652
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(37.437.883)	(37.437.883)
Quỹ đầu tư phát triển	-	44.925.459	(44.925.459)	-
Số dư cuối kỳ trước	**180.598.320.000**	**1.219.062.574**	**22.886.707.275**	**204.704.089.849**
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026				
Số dư đầu năm nay	**180.598.320.000**	**1.219.062.574**	**22.694.279.106**	**204.511.661.680**
Lãi trong kỳ này	-	-	5.311.921.988	5.311.921.988
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi **(i)**	-	-	(4.962.212)	(4.962.212)
Quỹ đầu tư phát triển **(i)**	-	5.954.654	(5.954.654)	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu **(ii)**	14.446.670.000	-	(14.446.670.000)	-
Số dư cuối kỳ này	**195.044.990.000**	**1.225.017.228**	**13.548.614.228**	**209.818.621.456**

(i) Theo Nghị quyết số 06/6/2026/NQ - ĐHĐCĐ ngày 23/06/2026, Đại hội Đồng cổ Đông đã thông qua việc trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ đầu tư phát triển của công ty với số tiền lần lượt là 4.962.212 đồng và 5.954.654 đồng.

(ii) Theo Nghị quyết số 06/6/2026/NQ - ĐHĐCĐ ngày 23/06/2026, Đại hội Đồng cổ Đông đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận, chia cổ tức bằng cổ phiếu. Kết quả vốn điều lệ tăng từ 180.598.320.000 đồng lên 195.044.990.000 đồng. Đến ngày 30/06/2026, Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn và đang thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tại Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh.

20.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	VND	%	VND	%
Bà Phạm Thị Kim Xuân	19.628.950.000	10,06%	18.174.960.000	10,06%
Ông Đặng Minh Truyền	10.999.800.000	5,64%	10.185.000.000	5,64%
Bà Phan Thị Xuân Đào	10.472.710.000	5,37%	-	-
Ông Trần Đức Lợi	5.879.360.000	3,01%	5.443.860.000	3,01%
Ông Bùi Đình Mẫn	1.693.440.000	0,87%	8.765.000.000	4,85%
Các cổ đông khác	146.370.730.000	75,04%	138.029.500.000	76,43%
Cộng	**195.044.990.000**	**100,00%**	**180.598.320.000**	**100,00%**

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Vốn góp chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	180.598.320.000	180.598.320.000
- Tăng trong kỳ	14.446.670.000	-
- Giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	195.044.990.000	180.598.320.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	**14.446.670.000**	-

20.4 Cổ phiếu

	Kỳ này	Kỳ trước
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**19.504.499**	**18.059.832**
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	**19.504.499**	**18.059.832**
Cổ phiếu phổ thông	19.504.499	18.059.832
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**19.504.499**	**18.059.832**
Cổ phiếu phổ thông	19.504.499	18.059.832
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: VND/cổ phiếu	**10.000**	**10.000**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu bán đất nền và nhà phố dự án KDC xã Phước An	3.655.967.931	19.343.826.373
Doanh thu bán căn hộ - Khu chung cư Detaco - KDC xã Phước An	965.201.909	-
Doanh thu bán nhà phố dự án Garden house - VSIP Bắc Ninh	31.180.340.762	54.616.874.987
Doanh thu cho thuê bất động sản	691.951.147	713.480.671
Doanh thu khác	2.448.023.645	1.376.406.271
Cộng (*)	**38.941.485.394**	**76.050.588.302**

(*) Trong đó, Doanh thu đối với các bên liên quan (mục VII.1.2)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn bán đất nền và nhà phố dự án KDC xã Phước An	1.760.520.041	16.892.350.032
Giá vốn bán căn hộ - Khu chung cư Detaco- KDC xã Phước An	639.021.658	-
Giá vốn bán nhà phố dự án Garden house - Vsip Bắc Ninh	19.680.211.308	48.885.430.500
Giá vốn cho thuê bất động sản	286.287.066	265.481.334
Giá vốn khác	217.026.182	1.380.268.381
Cộng	**22.583.066.255**	**67.423.530.247**

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	6.219.078	1.370.792
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	64.273.477	164.584.783
Cộng	**70.492.555**	**165.955.575**

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	3.712.016.606	3.766.726.147
Chi phí lãi từ vốn nhận hợp tác kinh doanh	-	312.531.494
Cộng	**3.712.016.606**	**4.079.257.641**

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	-	179.919.678
Chi phí dịch vụ môi giới bán hàng	907.054.580	1.751.902.005
Chi phí dịch vụ mua ngoài	103.029.932	-
Cộng	**1.010.084.512**	**1.931.821.683**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	3.771.453.417	1.825.311.780
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	67.646.824	40.564.293
Chi phí khấu hao TSCĐ	559.670.092	556.735.494
Thuế, phí, lệ phí	-	6.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	952.228.152	1.023.680.211
Chi phí khác bằng tiền	160.839.229	142.288.623
Cộng	**5.511.837.714**	**3.594.580.401**

7. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Thu phí dịch vụ tư vấn chuyển nhượng	207.272.727	2.060.000.000
Thu nhập do khách hàng không thực hiện thỏa thuận cọc	-	109.000.000
Thu nhập khác	614.991.270	345.024.978
Cộng	**822.263.997**	**2.514.024.978**

8. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí khác	214.509.933	526.136.607
Cộng	**214.509.933**	**526.136.607**

9. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**6.802.726.926**	**1.175.242.276**
Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế	**651.297.763**	**2.746.385.845**
+ Chi phí không được trừ	214.509.933	228.717.665
+ Chi phí lãi vay không được trừ	436.787.830	2.517.668.180
Thu nhập chịu thuế	**7.454.024.689**	**3.921.628.121**
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**1.490.804.938**	**784.325.624**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

10. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**5.311.921.988**	**390.916.652**
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc (giảm)	-	**(4.962.212)**
- Các khoản điều chỉnh giảm (trích vào quỹ khen thưởng, phúc lợi)	-	(4.962.212)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**5.311.921.988**	**385.954.440**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	*18.621.647*	*18.059.832*
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**285**	**21**

11. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	5.311.921.988	385.954.440
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	**5.311.921.988**	**385.954.440**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	*18.621.647*	*18.059.832*
Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm có yếu tố suy giảm	-	*1.444.667*
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**18.621.647**	**19.504.499**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**285**	**20**

12. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí theo yếu tố		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	67.646.824	40.564.293
Chi phí nhân công	4.751.025.533	4.806.648.872
Chi phí khấu hao tài sản cố định	845.957.158	822.216.828
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.767.420.054	32.262.036.223
Chi phí bằng tiền khác	160.839.229	148.288.623
Cộng	**30:592.888.798**	**38.079.754.839**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

1.1 Đối tượng liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA	Đầu tư khác
Công ty TNHH Du lịch XD BĐS Công Minh	Cùng người điều hành (là Ông Trần Đức Lợi)
Ông Trần Đức Lợi	Chủ tịch HĐQT
Bà Phạm Thị Kim Xuân	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc
Ông Trần Kiến Phát	Thành viên HĐQT
Bà Hoàng Thị Thu Hà	Thành viên HĐQT
Ông Trần Minh Ngọc	Thành viên HĐQT

1.2 Giao dịch với các bên liên quan

Trong kỳ, Công ty có các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA		
Cung cấp dịch vụ	24.000.000	36.000.000
Nhận dịch vụ	-	11.024.259.259

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA		
Trả trước cho người bán	6.362.644.625	1.159.614.427
Người mua trả tiền trước	473.600.000	-
Phải trả khác	36.245.000.000	-
Công ty TNHH Du lịch Xây dựng BĐS Công Minh		
Phải trả người bán	61.434.995	61.434.995

Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Trần Đức Lợi	Chủ tịch HĐQT	633.207.692	782.923.076
Bà Phạm Thị Kim Xuân	Thành viên/ Tổng Giám đốc	581.400.000	675.644.793
Ông Trần Kiết Phát	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
Bà Hoàng Thị Thu Hà	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
Ông Trần Minh Ngọc	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Hữu Nghĩa	Trưởng Ban kiểm soát	286.859.188	216.000.000
Bà Ngô Lệ Cẩm Tiên	Thành viên	18.000.000	18.000.000
Ông Cung Văn Tư	Thành viên	18.000.000	18.000.000
Cộng		**1.627.466.880**	**1.800.567.869**

2. TRÌNH BÀY TÀI SẢN, DOANH THU, KẾT QUẢ KINH DOANH THEO BỘ PHẬN

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy, Công ty chỉ trình bày báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Chỉ tiêu	Kinh doanh bất động sản	Doanh thu cho thuê BĐS và doanh thu khác	Tổng cộng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Doanh thu thuần	35.801.510.602	3.139.974.792	38.941.485.394
Giá vốn hàng bán	22.079.753.007	503.313.248	22.583.066.255
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	**13.721.757.595**	**2.636.661.544**	**16.358.419.139**
Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp			6.521.922.226
Lỗ từ hoạt động tài chính			(3.641.524.051)
Lãi/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh			6.194.972.862
Lợi nhuận từ hoạt động khác			607.754.064
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế			**6.802.726.926**
Tài sản bộ phận			**643.815.211.546**
Nợ phải trả bộ phận			**433.996.590.090**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Chỉ tiêu	Kinh doanh bất động sản	Doanh thu cho thuê BĐS và doanh thu khác	Tổng cộng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Doanh thu thuần	73.960.701.360	2.089.886.942	76.050.588.302
Giá vốn hàng bán	65.777.780.532	1.645.749.715	67.423.530.247
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	**8.182.920.828**	**444.137.227**	**8.627.058.055**
Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp			5.526.402.084
Lỗ từ hoạt động tài chính			(3.913.302.066)
Lãi/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh			**(812.646.095)**
Lợi nhuận từ hoạt động khác			1.987.888.371
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế			**1.175.242.276**
Tài sản bộ phận			**603.444.294.355**
Nợ phải trả bộ phận			**398.740.204.507**

3. NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG, KHOẢN CAM KẾT

Liên quan đến vụ việc tranh chấp được trình bày tại Thuyết minh số V.13(*), theo hồ sơ khởi kiện, Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Thương mại Tân Tiến yêu cầu Công ty thanh toán số tiền 31.425.115.509 đồng và khoản lãi chậm thanh toán phát sinh theo hợp đồng thi công xây dựng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, vụ việc vẫn đang được Tòa án có thẩm quyền giải quyết. Do hai bên đang trong quá trình đối soát và chưa đạt được sự thống nhất cuối cùng về số liệu cũng như khối lượng công việc thực tế hoàn thành nên Công ty chưa có cơ sở để ghi nhận các nghĩa vụ tài chính phát sinh theo yêu cầu của đối tác. Công ty vẫn đang tích cực theo sát diễn biến vụ việc và sẽ thực hiện hạch toán ngay khi có phán quyết cuối cùng hoặc theo thỏa thuận hòa giải của các bên.

Ban Tổng Giám đốc cho rằng hiện chưa có đủ cơ sở để xác định một cách đáng tin cậy nghĩa vụ phải thanh toán đối với khoản lãi chậm thanh toán nêu trên. Vì vậy, Công ty chưa ghi nhận khoản chi phí liên quan vào Báo cáo tài chính tại ngày 30 tháng 6 năm 2026. Công ty sẽ ghi nhận các nghĩa vụ phát sinh khi có phán quyết có hiệu lực của cơ quan có thẩm quyền hoặc có thỏa thuận chính thức giữa các bên.

Ngoài nội dung nêu trên, Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty không có khoản nợ tiềm tàng hoặc cam kết trọng yếu nào khác cần trình bày trên Báo cáo tài chính tại ngày 30 tháng 6 năm 2026.

4. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty đang hoạt động liên tục và sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai, doanh nghiệp không có ý định cũng như không có bất kỳ các Quyết định của các Cơ quan quản lý nào buộc phải ngừng hoạt động hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

5. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính được lập theo thông tư số số 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài Chính và các văn bản pháp luật hướng dẫn liên quan. Không áp dụng cho việc xác định nghĩa vụ thuế của doanh nghiệp đối với ngân sách Nhà nước theo phạm vi điều chỉnh tại điều 1 của thông tư 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025. Các số liệu về thuế phải nộp Nhà nước có thể được đánh giá, hiểu theo nhiều cách khác nhau, các số liệu có thể thay đổi tùy thuộc vào đánh giá cũng như Quyết định của cơ quan kiểm tra thuế sau niên độ lập báo cáo tài chính này.

6. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ TÀI CHÍNH

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

7. VẤN ĐỀ KHÁC

Theo Nghị quyết số 06/6/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/06/2026, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án tăng vốn điều lệ từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Theo đó, Công ty đã hoàn tất thủ tục tăng vốn điều lệ từ 180.598.320.000 đồng lên 195.044.990.000 đồng. Tại ngày lập báo cáo tài chính, Công ty đang thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tại Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh để ghi nhận số vốn điều lệ tăng thêm.

Ngoài nội dung nêu trên, Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty không có vấn đề trọng yếu nào khác cần trình bày trên Báo cáo tài chính tại ngày 30 tháng 6 năm 2026.

8. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2025 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC.

Một số chỉ tiêu so sánh trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 được trình bày lại cho phù hợp với hướng dẫn của Chế độ kế toán doanh nghiệp áp dụng cho năm hiện hành. Ảnh hưởng của việc trình bày lại cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Kỳ trước Số đã trình bày VNĐ	Kỳ trước Số trình bày lại VNĐ	Chênh lệch VNĐ
Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
Khoản mục "Lãi cơ bản trên cổ phiếu"	70	22	21	(1)

Phê duyệt, ngày 14 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
LÊ PHẠM ANH THƯ	VÕ THỊ LUYNH ĐA	PHẠM THỊ KIM XUÂN