DATXANH SERVICES
Số: 141 /2026/CV-DXS

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

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2026
HCM City, August 28th, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**
- **Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM**

To: - ***State Securities Commission of Vietnam***
- ***Hochiminh Stock Exchange***

1. Tên tổ chức/*Name of organization*: Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh /*Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company*
   - Mã chứng khoán/ *Stock code*: DXS
   - Địa chỉ/*Address*: Số 2W Ung văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh/*No. 2W Ung Van Khiem Street, Thanh My Tay Ward, HCM City*
   - Điện thoại liên hệ/*Tel.*: (028) 6252 5252 Fax: (028) 6285 3896
   - E-mail: ir.dxs@datxanhservices.vn
2. Nội dung công bố thông tin/*Contents of disclosure:*
   - Báo cáo tài chính công ty mẹ soát xét bán niên năm 2026.
     Interim separate financial statement for the six-month period ended 30 June 2026
   - Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2026.
     Interim consolidated financial statement for the six-month period ended 30 June 2026
   - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2026.
     Explanation of the variance in profit after tax of the Interim Financial Statements for the six-month ended 30 June 2026
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28./08/2026 tại đường dẫn https://datxanhservices.vn/
   This information was published on the company's website on August 28th, 2026, as in the link: https://datxanhservices.vn/

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

Nơi nhận/ Recipients:
- *SSC, HOSE;.*
- *Lưu/Archived: VT, TC.*

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH
DAT XANH REAL ESTATE SERVICES JOINT STOCK COMPANY
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN
PERSON AUTHORIZED TO DISCLOSE INFOMATION

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH * MSDN: 3602545493 * DATXANH SERVICES

MAI NGUYỄN LAN NHI

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L= Quận Bình Thạnh, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1= MST:3602545493
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.08.28 18:07:15+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0

DATXANH SERVICES

Số: 43 /2026/CV-DXS

V/v: Giải trình chênh lệch LNST BCTC Soát xét bán niên năm 2026

Re: Explanation of the variance in profit after tax of the interim financial statements for the six-month ended 30 June 2026

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom – Happiness

TP.HCM, ngày 28 tháng 08 năm 2026

HCMC, August 28th, 2026

Kính gửi/To:

- **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/** ***State Securities Committee of Viet Nam***
- **Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh/** ***Ho Chi Minh City Stock Exchange***

- Căn cứ quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
  Pursuant to the provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, on information disclosure on the stock market.
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.
  Pursuant to the interim separate financial statements and the interim consolidated financial statements for the six-month ended 30 June 2026 of Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2026 so với cùng kỳ năm trước như sau:

Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company (DXS) would like to explain the variance of profit after tax on the interim separate and consolidated financial statements for the six-month ended 30 June 2026 compared to the same period of 2025 as follows:

Đơn vị tính/*Unit*: VND

Nội dung *Items*	**6 tháng đầu năm 2026** *First half of 2026*	**6 tháng đầu năm 2025** *First half of 2025*	**Chênh lệch** *Variance*
1. Lợi nhuận sau thuế/*Net profit after tax* (BCTC riêng/*Separate financial statement*)	18.895.696.096 *18,895,696,096*	124.783.493.305 *124,783,493,305*	(85%)
2. Lợi nhuận sau thuế/*Net profit after tax* (BCTC hợp nhất/*Consolidated financial statement*)	245.207.829.283 *245,207,829,283*	359.536.939.812 *359,536,939,812*	(32%)
2.1. Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ *Net profit after tax attributable to shareholders of the parent*	152.436.364.137 *152,436,364,137*	256.190.238.739 *256,190,238,739*	(40%)
2.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát *Net profit after tax attributable to non-controlling interests*	92.771.465.146 *92,771,465,146*	103.346.701.073 *103,346,701,073*	(10%)

Nguyên nhân/*Reasons*:

Tại Báo cáo tài chính riêng, lợi nhuận sau thuế soát xét bán niên 2026 đạt 18,9 tỷ đồng, giảm 85% so với cùng kỳ. Mặc dù doanh thu thuần trong kỳ đạt 224 tỷ đồng, tăng 10% so với cùng kỳ, tuy nhiên giá vốn hàng bán và các chi phí trong kỳ tăng mạnh do Công ty đẩy mạnh các hoạt động xúc tiến bán hàng trong khi thị trường trầm lắng do các ảnh hưởng từ biến động lãi suất.

Tại Báo cáo tài chính hợp nhất, lợi nhuận sau thuế soát xét bán niên năm 2026 đạt 245,2 tỷ đồng, giảm 32% so với mức 359,5 tỷ đồng của cùng kỳ năm trước; trong đó lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ đạt 152,4 tỷ đồng, giảm 40%, và lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát đạt 92,8 tỷ đồng, giảm 10% so với cùng kỳ. Nguyên nhân chủ yếu là do trong 6 tháng đầu năm 2026, thị trường bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn cùng với tâm lý khách hàng thận trọng hơn trước biến động của lãi suất, khiến sản lượng giao dịch bất động sản trên toàn thị trường kém sôi động hơn so với cùng kỳ năm trước.

In the interim separate financial statements, profit after tax for the six-month period of 2026 reached VND 18.9 billion, representing an 85% decrease compared to the same period last year. Although net revenue for the period reached VND 2,042 billion, up 38% compared to the same period last year, cost of goods sold and expenses increased significantly as the Company stepped up sales promotion activities amid a sluggish real estate market affected by interest rate volatility.

In the interim consolidated financial statements, profit after tax for the six-month period of 2026 reached VND 245.2 billion, representing a 32% decrease from VND 359.5 billion in the same period last year; of which profit after tax attributable to shareholders of the Parent Company reached VND 152.4 billion, down 40%, and profit after tax attributable to non-controlling interests reached VND 92.8 billion, down 10% compared to the same period last year. The main reasons were that, in the first six months of 2026, the real estate market continued to face many challenges, and customers became more cautious amid interest rate volatility, causing real estate transaction volume across the market to be less active than in the same period last year.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin 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 commit that the above information is true, and are fully responsible for this published information.

Nơi nhận/Recipients:

- *Như trên*
  As above
- *Lưu VT, TC.*
  Archived: Admin Dept, Finance Dept

CÔNG TY CP DV BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

DAT XANH REAL ESTATE SERVICES JSC

TỔNG GIÁM ĐỐC

GENERAL DIRECTOR

TRẦN QUỐC THỊNH

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 67
Phụ lục 1 - Danh sách công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	68 - 70

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3602545493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") (nay là Sở Tài chính) Thành phố Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") theo Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 25 tháng 6 năm 2021.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản và các dịch vụ khác.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trần Thanh Tân	Trưởng ban
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Quốc Thịnh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Đức	Giám đốc Tài chính

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trần Quốc Thịnh.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Ngày 27 tháng 8 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH * MSDN: 3602[illegible]193 * DATXANH SERVICES

Trần Quốc Thịnh

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

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

Shape the future with confidence

Số tham chiếu: 11950710/E-69480597-HN/LR

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

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 27 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 70, bao gồm báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3021-2024-004-1

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**15.521.925.504.485**	**16.162.695.906.284**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	***110***	***5***	***296.763.235.415***	***625.500.416.500***
1. Tiền	111		191.500.989.461	406.140.390.552
2. Các khoản tương đương tiền	112		105.262.245.954	219.360.025.948
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	***120***		***319.526.103.616***	***452.671.554.411***
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6	323.510.631.516	452.671.554.411
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	6	(5.000.000.000)	-
3. Đầu tư ngắn hạn khác	125		1.015.472.100	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	***130***		***9.347.077.652.151***	***9.627.186.697.685***
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	1.228.061.589.221	1.283.947.622.091
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	961.210.955.863	962.493.167.494
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	7.469.965.072.798	7.664.855.969.214
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	7, 8, 9	(312.159.965.731)	(284.140.532.111)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	30.470.997
IV. Hàng tồn kho	***140***		***5.249.950.620.536***	***5.110.336.536.341***
1. Hàng tồn kho	141	11	5.249.950.620.536	5.110.336.536.341
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	***150***		***300.000.000***	***230.249.828***
1. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		300.000.000	230.249.828
VI. Tài sản ngắn hạn khác	***160***		***308.307.892.767***	***346.770.451.519***
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	17	146.253.961.222	146.857.286.565
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		29.603.460.308	25.761.517.255
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		3.539.551.327	4.583.773.417
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	10	128.910.919.910	169.567.874.282

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**701.375.028.164**	**679.906.293.195**
I. Các khoản phải thu dài hạn	***210***		***1.219.000.000***	***1.807.430.950***
1. Phải thu dài hạn khác	215	9	1.219.000.000	1.807.430.950
II. Tài sản cố định	***220***		***211.249.061.075***	***217.212.182.538***
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	152.439.049.005	156.581.424.697
Nguyên giá	222		267.270.083.967	264.917.692.946
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(114.831.034.962)	(108.336.268.249)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	58.810.012.070	60.630.757.841
Nguyên giá	228		104.353.098.862	104.073.978.862
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(45.543.086.792)	(43.443.221.021)
III. Tài sản sinh học dài hạn	***230***		***2.565.026.937***	***2.461.940.971***
1. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		2.565.026.937	2.461.940.971
IV. Bất động sản đầu tư	***240***	***14***	***110.691.842.126***	***80.422.473.936***
1. Nguyên giá	241		118.760.589.006	87.029.641.530
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(8.068.746.880)	(6.607.167.594)
V. Tài sản dở dang dài hạn	***250***		***116.480.582.712***	***103.807.288.261***
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	15	116.480.582.712	103.807.288.261
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	***260***	***16***	***33.877.356.454***	***35.240.017.422***
1. Đầu tư vào công ty liên kết	262		33.877.356.454	35.240.017.422
VII. Tài sản dài hạn khác	***270***		***225.292.158.860***	***238.954.959.117***
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	17	121.053.607.245	116.010.962.545
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	33.3	20.423.898.718	28.761.796.389
3. Lợi thế thương mại	279	18	83.814.652.897	94.182.200.183
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**16.223.300.532.649**	**16.842.602.199.479**

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**7.160.809.147.925**	**8.010.189.686.938**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		***6.118.974.232.189***	***6.882.482.807.782***
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	335.180.385.797	487.472.260.633
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	785.491.324.837	857.726.000.565
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		33.611.341.098	29.595.696.651
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	21	206.039.068.948	298.086.811.785
5. Phải trả người lao động	315		121.524.514.710	153.666.089.068
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	22	450.176.499.656	451.849.490.197
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	23	98.349.063.883	101.298.894.570
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	24	2.031.088.061.181	2.368.653.074.284
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	25	1.885.065.032.263	1.967.264.418.363
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		172.448.939.816	166.870.071.666
II. Nợ dài hạn	***330***		***1.041.834.915.736***	***1.127.706.879.156***
1. Phải trả dài hạn khác	338	24	210.000.000	35.210.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	25	1.010.772.912.872	1.026.254.758.458
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	33.3	30.852.002.864	66.242.120.698
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**26**	**9.062.491.384.724**	**8.832.412.512.541**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.791.031.240.000	5.791.031.240.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*5.791.031.240.000*	*5.791.031.240.000*
2. Thặng dư vốn	412		4.503.548.710	4.503.548.710
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		134.503.464.043	24.503.464.043
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		6.193.919.585	6.193.919.585
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		539.886.225.809	518.474.332.823
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*387.449.861.672*	*166.962.137.529*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*152.436.364.137*	*351.512.195.294*
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.586.372.986.577	2.487.706.007.380
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**16.223.300.532.649**	**16.842.602.199.479**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Anh Khoa	Nguyễn Nhật Thiên	Trần Quốc Thịnh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27.1	2.042.375.500.758	1.477.550.820.708
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	27.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	27.1	2.042.375.500.758	1.477.550.820.708
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	28	1.143.238.461.291	671.520.649.164
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		899.137.039.467	806.030.171.544
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	27.3	15.297.460.548	11.356.801.535
7. Chi phí tài chính	23	29	80.481.642.016	44.046.735.143
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*62.886.636.384*	*43.244.574.064*
8. Chi phí bán hàng	25	30	361.730.991.234	274.649.462.440
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	211.371.864.786	105.429.403.244
10. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	27	16.1	(1.562.660.968)	51.182.494
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 +21 + 22 - (23 + 25 + 26) +27}	30		259.287.341.011	393.312.554.746
12. Thu nhập khác	31	31	29.519.193.234	48.358.100.787
13. Chi phí khác	32	31	6.020.167.576	7.195.098.654
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	31	23.499.025.658	41.163.002.133
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		282.786.366.669	434.475.556.879
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33.1	64.630.757.549	80.539.285.203
17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52	33.3	(27.052.220.163)	(5.600.668.136)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		245.207.829.283	359.536.939.812
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		152.436.364.137	256.190.238.739

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	**62**		**92.771.465.146**	**103.346.701.073**
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**26.4**	**255**	**429**
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**26.4**	**255**	**429**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Anh Khoa	Nguyễn Nhật Thiên	Trần Quốc Thịnh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**01**		**282.786.366.669**	**434.475.556.879**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn TSCĐ vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	02	12, 13, 14, 18	21.443.825.246	20.962.645.046
- Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	03		33.019.433.620	(26.070.719.743)
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(13.726.202.431)	(11.407.984.029)
- Chi phí đi vay	06	29	62.886.636.384	43.244.574.064
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**386.410.059.488**	**461.204.072.217**
- Giảm, tăng các khoản phải thu	09		298.541.415.302	(416.265.376.492)
- Tăng hàng tồn kho	10		(139.683.834.367)	(240.266.453.220)
- Giảm, tăng các khoản phải trả	11		(624.778.370.562)	127.344.620.696
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(4.439.319.357)	1.765.007.623
- Chi phí đi vay đã trả	14		(118.477.024.933)	(27.924.239.778)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	21	(108.909.085.602)	(40.624.618.423)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(13.110.338.645)	(2.998.731.304)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(324.446.498.676)**	**(137.765.718.681)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ, tài sản sinh học dài hạn	21		(52.510.699.988)	(18.632.312.429)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		4.351.794.884	1.012.956.345
3. Tiền chi cho vay, gửi ngân hàng có kỳ hạn	23		(118.868.085.602)	(68.975.096.818)
4. Tiền thu hồi từ tiền cho vay, gửi ngân hàng có kỳ hạn	24		247.013.536.397	104.563.090.697
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(36.131.831.242)	(47.272.546.562)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		240.000.000	-

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

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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ (tiếp theo)				
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		17.374.564.828	28.275.209.491
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**61.469.279.277**	**(1.028.699.276)**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát	31		35.923.270.000	17.590.150.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	25	1.261.397.779.280	1.909.823.553.336
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	25	(1.359.079.010.966)	(1.807.105.085.652)
4. Cổ tức đã trả	36		(4.002.000.000)	(937.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(65.759.961.686)**	**119.371.617.684**
Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(328.737.181.085)**	**(19.422.800.273)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**625.500.416.500**	**416.086.372.405**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	**70**	**5**	**296.763.235.415**	**396.663.572.132**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Anh Khoa	Nguyễn Nhật Thiên	Trần Quốc Thịnh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3602545493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011 và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") theo Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 25 tháng 6 năm 2021.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là kinh doanh bất động sản ("BĐS"), dịch vụ môi giới BĐS và các dịch vụ khác.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Nhóm Công ty bắt đầu từ thời điểm Nhóm Công ty được chấp thuận là nhà đầu tư và thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Nhóm Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 3.572 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 3.908).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 14 công ty con trực tiếp và 41 công ty con gián tiếp được trình bày tại Phụ lục 1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ báo cáo

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

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

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

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99") và Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ("Thông tư 43").

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

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh (tiếp theo)

3.1.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư số 99

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

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Nhóm Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Nhóm Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại Thuyết minh số 37.

3.1.2 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư số 43

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 43 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 43 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Thành phẩm và hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

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

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

Hàng hóa	- chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh
Công cụ dụng cụ	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Chi phí các công trình xây dựng dở dang	- giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan theo phương pháp bình quân gia quyền

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác bị giảm giá. Nhóm Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

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

3.4 *Các khoản phải thu*

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

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

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng như sau:

Thời gian quá hạn	*Mức trích lập dự phòng (% giá trị khoản phải thu)*
Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	30
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70
Từ 3 năm trở lên	100

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

3.5 Tài sản sinh học

Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần

Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần của Nhóm Công ty bao gồm rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh.

Giá gốc của cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần bao gồm toàn bộ chi phí mua, nuôi trồng, chăm sóc, cũng như các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các tài sản sinh học này.

Dự phòng tổn thất tài sản sinh học

Dự phòng tổn thất tài sản sinh học được trích lập khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn so với giá gốc của tài sản sinh học. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty căn cứ vào số lượng, giá gốc, giá trị thuần có thể thực hiện được của từng loại tài sản sinh học để xác định khoản dự phòng tổn thất tài sản sinh học phải trích lập hoặc hoàn nhập.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng tổn thất tài sản sinh học được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.6 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất đã được Nhóm Công ty mua.

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 11 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phầm mềm máy tính, trang web	3 - 6 năm
Tài sản cố định khác	3 - 5 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn không cần trích khấu hao.

TSCĐ hữu hình được bắt đầu trích khấu hao ngay khi tài sản bắt đầu có khả năng sử dụng hữu ích. TSCĐ vô hình được bắt đầu trích khấu hao từ khi đưa vào sử dụng.

Vườn cây được bắt đầu trích khấu hao khi vườn cây được đánh giá là đạt đến độ trưởng thành, tức là khi vườn cây cho ra vụ thu hoạch có khả năng thương mại đầu tiên, với tỷ lệ đậu trái/ thu hoạch đạt 80%.

3.9 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 - 50 năm

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

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

3.10 Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

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

3.10 Xây dựng cơ bản dở dang (tiếp theo)

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong kỳ trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.11 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được phân bổ dần hoặc vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn, chi phí thu xếp khoản vay,... được phân bổ dần theo thời hạn của khoản vay theo phương pháp đường thẳng.

3.12 Chi phí chờ phân bổ

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ dài hạn liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- Nhà mẫu; và
- Chi phí hoa hồng môi giới.

3.13 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng đã thừa nhận trong giao dịch hợp nhất kinh doanh sẽ được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá gốc từ việc hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con được mua, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn so với số phân bổ hàng kỳ thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

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

3.13 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

Nhóm Công ty mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Nhóm Công ty sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

3.14 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Nhóm Công ty có phát sinh chiết khấu (giá phát hành trái phiếu nhỏ hơn mệnh giá của trái phiếu) hoặc phụ trội (giá phát hành trái phiếu lớn hơn mệnh giá của trái phiếu) thì khoản chiết khấu, phụ trội đó được phân bổ dần vào doanh thu hoạt động tài chính theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực phù hợp với kỳ hạn của khoản đầu tư. Nếu phần phụ trội của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phân bổ hàng kỳ lớn hơn phần lãi theo lãi suất danh nghĩa hàng kỳ của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (nếu có) thì phần chênh lệch này được hạch toán vào chi phí tài chính.

Đối với khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có lãi suất thả nổi được xác định lại hàng kỳ theo thị trường mà việc cập nhật lãi suất thả nổi sẽ triệt tiêu được chiết khấu, phụ trội liên quan đến lợi thế/bất lợi của công cụ: khoản chiết khấu, phụ trội được phân bổ cho giai đoạn từ ngày mua tới ngày chốt lãi suất tiếp theo (ngày mà lãi suất danh nghĩa của trái phiếu được xác định theo biến động lãi suất trên thị trường).

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

3.14 *Các khoản đầu tư* (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)

Đối với khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có lãi suất thả nổi được xác định lại hàng kỳ theo thị trường đồng thời chiết khấu, phụ trội liên quan đến lợi thế/bất lợi của công cụ mà việc cập nhật lãi suất thả nổi không triệt tiêu được: khoản chiết khấu, phụ trội được phân bổ trong suốt thời gian của công cụ.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.15 *Hợp đồng hợp tác kinh doanh*

Phần vốn góp của Nhóm Công ty trong các hoạt động kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bằng cách hạch toán:

a) giá trị tài sản mà Nhóm Công ty hiện sở hữu và các công nợ mà Nhóm Công ty có nghĩa vụ thực hiện; và

b) các khoản chi phí phát sinh cũng như phần thu nhập mà Nhóm Công ty được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.

3.16 *Các khoản phải trả*

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

3.17 *Cổ tức và lợi nhuận phải trả*

Nhóm Công ty ghi nhận khoản phải trả về cổ tức, lợi nhuận là thời điểm Nhóm Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông của công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

3.18 *Các khoản chi phí phải trả*

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

3.19 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

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

Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

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

3.20 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

3.21 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3.22 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

3.23 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận 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 số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận 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 số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.24 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

Đối với các nhà phố và căn hộ mà Nhóm Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ

Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với hợp đồng mua bán căn hộ được chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng, thường là trùng với việc xác nhận chuyển nhượng từ chủ đầu tư căn hộ. Doanh thu được ghi nhận trên cơ sở thỏa thuận theo số chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá mua căn hộ từ chủ đầu tư.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án được khách hàng xác nhận trên hồ sơ quyết toán.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận theo hợp đồng khi lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản và dịch vụ khác

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

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

3.24 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

3.25 Chi phí bán hàng

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

3.26 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

3.27 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

3.27 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.28 Thông tin bộ phận

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

3.29 Các bên liên quan

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

3.30 Ước tính kế toán trọng yếu

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

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

Phát hành 20.000.000 cổ phiếu để trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu tại Công ty Cổ phần Regal Group ("Regal Group"), công ty con trực tiếp

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 1/2026/ĐHĐCĐ-NQ ngày 29 tháng 4 năm 2026, Đại hội đồng Cổ đông của Regal Group đã thông qua phương án phát hành 20.000.000 cổ phiếu để trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu với giá trị 200.000.000.000 VND từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Vào ngày 3 tháng 7 năm 2026, Regal Group đã hoàn thành việc phát hành 20.000.000 cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Regal Group đã tăng từ 2.000.000.000.000 VND lên 2.200.000.000.000 VND và đã được phê duyệt bởi Sở Tài chính Thành phố Đà Nẵng thông qua GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 24 vào ngày 13 tháng 7 năm 2026.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	1.805.682.531	4.196.846.161
Tiền gửi không kỳ hạn	189.695.306.930	401.943.544.391
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	*34.673.930.786*	*39.915.574.773*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	*25.999.245.185*	*11.036.483.149*
Các khoản tiền gửi ngân hàng khác	*129.022.130.959*	*350.991.486.469*
Các khoản tương đương tiền *(*)*	105.262.245.954	219.360.025.948
TỔNG CỘNG	**296.763.235.415**	**625.500.416.500**

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 2,5 – 6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 3 – 4,75%/năm).

Một phần các khoản tương đương tiền này được dùng làm tài sản cầm cố cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại *(Thuyết minh số 25)*.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*
Tiền gửi có kỳ hạn *(*)*	190.738.816.445	190.738.816.445	-	322.347.076.698	322.347.076.698	-
Cho vay *(**)*	100.459.322.796	95.459.322.796	(5.000.000.000)	106.563.834.503	106.563.834.503	-
Cho vay các bên khác	*93.459.322.796*	*88.459.322.796*	*(5.000.000.000)*	*24.963.834.503*	*24.963.834.503*	-
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*7.000.000.000*	*7.000.000.000*		*81.600.000.000*	*81.600.000.000*	-
Các khoản đầu tư khác	32.312.492.275	32.312.492.275	-	23.760.643.210	23.760.643.210	-
TỔNG CỘNG	**323.510.631.516**	**318.510.631.516**	**(5.000.000.000)**	**452.671.554.411**	**452.671.554.411**	-

(*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc trên ba (3) và kỳ hạn còn lại dưới mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 3,3 đến 6,8%/ năm (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 3,3 – 6,8% năm).

Một phần các khoản này được dùng làm tài sản cầm cố cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 25).

(**) Các khoản cho vay ngắn hạn có kỳ hạn không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4% đến 10.5%/năm.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị dự phòng*
Phải thu từ các bên khác	873.136.099.355	(122.092.629.957)	1.000.501.154.603	(84.073.196.337)
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng*	*182.679.675.000*	-	-	-
- *Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Khang Hưng*	*43.235.680.270*	-	*155.093.497.702*	-
- *Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng The Sang*	*39.327.598.157*	-	*38.314.818.721*	-
- *Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa*	*26.124.803.178*	-	-	-
- *Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị A&T Bình Dương*	*24.210.569.243*	-	*128.519.194.740*	-
- *Công ty TNHH Đông Đô Peninsula Đà Nẵng*	*19.713.714.465*	-	*27.186.233.918*	-
- *Công ty Cổ phần STC Corporation*	*11.397.035.633*	-	*12.426.057.821*	-
- *Khác*	*526.447.023.409*	*(122.092.629.957)*	*638.961.351.701*	*(84.073.196.337)*
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	354.925.489.866	-	283.446.467.488	-
TỔNG CỘNG	**1.228.061.589.221**	**(122.092.629.957)**	**1.283.947.622.091**	**(84.073.196.337)**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Trả trước cho các bên khác	883.821.174.783	867.783.024.154
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Benhouse Việt Nam*	*108.568.215.878*	*90.079.983.149*
- *Công ty TNHH Khu Đô Thị Mới Trung Minh*	*81.994.659.260*	*81.994.659.260*
- *Công ty Cổ phần Victorycons*	*55.928.036.443*	*47.718.547.504*
- *Công ty Cổ phần Tập Đoàn FLC*	*28.119.036.318*	*28.119.036.318*
- *Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức*	-	*98.828.718.023*
- *Các nhà cung cấp khác*	*609.211.226.884*	*521.042.079.900*
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	77.389.781.080	94.710.143.340
TỔNG CỘNG	**961.210.955.863**	**962.493.167.494**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(680.759.327)	(680.759.327)
GIÁ TRỊ THUẦN	**960.530.196.536**	**961.812.408.167**

9. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị dự phòng*
Ngắn hạn				
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản *(*)*	5.748.613.095.258	-	5.844.220.742.673	-
Tạm hoàn lại tiền thu hộ chủ đầu tư *(**)*	949.916.571.106	-	1.173.468.057.975	-
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") *(***)*	133.710.562.939	-	238.035.526.190	-
Tạm ứng nhân viên	163.480.579.711	-	116.679.127.600	-
Phải thu ngắn hạn khác	474.244.263.784	(189.386.576.447)	292.452.514.776	(199.386.576.447)
TỔNG CỘNG	**7.469.965.072.798**	**(189.386.576.447)**	**7.664.855.969.214**	**(199.386.576.447)**
Trong đó:				
Phải thu ngắn hạn khác từ bên khác	2.610.770.845.553	(189.386.576.447)	2.689.188.543.004	(199.386.576.447)
Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	4.859.194.227.245	-	4.975.667.426.210	-
Dài hạn				
Ký quỹ, ký cược dài hạn	1.219.000.000	-	1.807.430.950	-
Trong đó:				
Phải thu dài hạn khác từ bên khác	1.219.000.000	-	1.807.430.950	-
Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	-	-	-	-

(*) Số cuối năm bao gồm các khoản ký quỹ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án Gem sky world, Tiền Hải City, Đất Quảng Riverside, Khu đô thị Ngọc Dương, The Prive và các dự án khác.

(**) Số cuối năm thể hiện khoản tạm hoàn trả cho chủ đầu tư dự án Gem Sky World.

(***) Khoản này thể hiện phần vốn góp trong các HĐHTKD liên quan đến việc hợp thực hiện các hợp đồng phân phối độc quyền và phát triển các dự án bất động sản.

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Số dư này chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng theo các điều khoản của các hợp đồng tín dụng, được duy trì nhằm đáp ứng các yêu cầu của bên cho vay và sẽ được giải tỏa khi các điều kiện theo hợp đồng được hoàn thành.

11. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Bất động sản dở dang *(*)*	4.324.246.626.001	-	4.255.442.788.472	-
Bất động sản thành phẩm	480.344.365.896	-	480.344.365.896	-
Bất động sản hàng hóa	443.264.790.814	-	358.669.180.171	-
Khác	2.094.837.825	-	15.880.201.802	-
TỔNG CỘNG	**5.249.950.620.536**	**-**	**5.110.336.536.341**	**-**

(*) Số cuối kỳ chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển dự án Bảo Ninh 1, La Maison, Đất Quảng Riverside và các dự án khác.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một số dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng *(Thuyết minh số 25.1 và 25.2)*.

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 82.605.732.337 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: 70.046.042.614 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Nhóm Công ty.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	137.996.194.848	6.489.737.791	82.590.942.628	14.156.470.877	23.684.346.802	264.917.692.946
Mua mới trong kỳ	2.023.171.446	118.260.000	1.627.073.798	359.007.410	-	4.127.512.654
Thanh lý	(86.812.542)	-	(1.688.309.091)	-	-	(1.775.121.633)
Số cuối kỳ	139.932.553.752	6.607.997.791	82.529.707.335	14.515.478.287	23.684.346.802	267.270.083.967
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	-	*20.575.900.000*	*10.123.246.130*	*542.622.273*	*31.241.768.403*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu kỳ	(23.632.230.395)	(3.330.944.237)	(66.194.829.290)	(11.531.283.761)	(3.646.980.566)	(108.336.268.249)
Khấu hao trong kỳ	(3.369.712.381)	(303.371.766)	(3.123.954.149)	(240.903.486)	(464.901.989)	(7.502.843.771)
Thanh lý	6.004.331	-	1.002.072.727	-	-	1.008.077.058
Số cuối kỳ	(26.995.938.445)	(3.634.316.003)	(68.316.710.712)	(11.772.187.247)	(4.111.882.555)	(114.831.034.962)
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	114.363.964.453	3.158.793.554	16.396.113.338	2.625.187.116	20.037.366.236	156.581.424.697
Số cuối kỳ	112.936.615.307	2.973.681.788	14.212.996.623	2.743.291.040	19.572.464.247	152.439.049.005

Nhóm Công ty đã sử dụng một phần nhà cửa, vật kiến trúc, phương tiện vận tải để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng *(Thuyết minh số 25)*

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm*	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số đầu kỳ	34.785.555.399	69.023.423.463	265.000.000	104.073.978.862
Mua mới trong kỳ	-	279.120.000	-	279.120.000
Số cuối kỳ	34.785.555.399	69.302.543.463	265.000.000	104.353.098.862
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu kỳ	-	(43.318.514.772)	(124.706.249)	(43.443.221.021)
Hao mòn trong kỳ	-	(2.094.365.772)	(5.499.999)	(2.099.865.771)
Số cuối kỳ	-	(45.412.880.544)	(130.206.248)	(45.543.086.792)
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	34.785.555.399	25.704.908.691	140.293.751	60.630.757.841
Số cuối kỳ	34.785.555.399	23.889.662.919	134.793.752	58.810.012.070

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Số đầu kỳ	87.029.641.530
Tăng trong kỳ	35.327.686.917
Giảm khác trong kỳ	(3.596.739.441)
Số cuối kỳ	118.760.589.006
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu kỳ	(6.607.167.594)
Khấu hao trong kỳ	(1.473.568.418)
Giảm khác trong kỳ	11.989.132
Số cuối kỳ	(8.068.746.880)
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	80.422.473.936
Số cuối kỳ	110.691.842.126

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Chi phí phát triển phần mềm	66.696.052.681	66.696.052.681	56.393.538.366	56.393.538.366
Xây dựng văn phòng	49.585.039.122	49.585.039.122	47.162.080.305	47.162.080.305
Khác	199.490.909	199.490.909	251.669.590	251.669.590
TỔNG CỘNG	**116.480.582.712**	**116.480.582.712**	**103.807.288.261**	**103.807.288.261**

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

		Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
Tên công ty liên kết	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tỷ lệ biểu quyếtvà tỷ lệ lợi ích %*	*Giá trị ghi sổ VND*	*Tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích %*	*Giá trị ghi sổ VND*
Công ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành	Kinh doanh BĐS	25,3	26.939.699.506	25,3	27.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Mogiland	Kinh doanh và môi giới BĐS	35	2.442.074.560	35	2.881.960.956
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	27,8	2.424.421.778	28	3.635.505.872
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Kinh doanh và môi giới BĐS	25	1.394.019.131	25	1.214.829.142
Công ty Cổ phần Vision Realty	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	209.566.963	36	71.692.711
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hthome	Kinh doanh và môi giới BĐS	40	146.016.154	-	-
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	119.641.362	36	79.336.027
Công ty Cổ phần Sight Realty	Kinh doanh và môi giới BĐS	25	83.159.021	25	83.159.021
Công ty Cổ phần Giáo dục và Phát triển Tâm Phúc	Giáo dục	40	57.563.102	40	177.983.577
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Phước Thịnh	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	51.831.813	36	83.517.171
Công ty Cổ phần Landtogo	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	9.363.064	36	12.032.945
TỔNG CỘNG			**33.877.356.454**		**35.240.017.422**

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

Chi tiết tăng giảm khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày như sau:

VND

Giá gốc khoản đầu tư:	
Số đầu kỳ	179.981.814.974
Tăng trong kỳ	200.000.000
Thanh lý	(146.994.000.000)
Số cuối kỳ	33.187.814.974
Phần lợi nhuận/lỗ lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu kỳ	(144.741.797.552)
Phần lỗ từ công ty liên kết trong kỳ	(1.562.660.968)
Thanh lý	146.994.000.000
Số cuối kỳ	689.541.480
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	35.240.017.422
Số cuối kỳ	33.877.356.454

17. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**146.253.961.222**	**146.857.286.565**
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	112.477.443.127	131.420.083.938
Công cụ, dụng cụ	3.822.290.574	3.223.565.723
Chi phí thuê văn phòng	-	579.654.560
Khác	29.954.227.521	11.633.982.344
Dài hạn	**121.053.607.245**	**116.010.962.545**
Chi phí hoa hồng môi giới và nhà mẫu	91.354.511.730	79.581.374.481
Chi phí sửa chữa văn phòng	4.914.532.847	4.283.499.134
Khác	24.784.562.668	32.146.088.930
TỔNG CỘNG	**267.307.568.467**	**262.868.249.110**

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

	Lợi thế thương mại từ hợp nhất các công ty con:				
	Link Group	*DN Premium*	*Công nghệ Bất động sản*	*Các công ty khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	187.292.882.735	14.183.497.073	8.331.798.555	280.053.088	210.088.231.451
Phân bổ lũy kế:					
Số đầu kỳ	(102.272.372.494)	(7.682.727.581)	(5.901.690.656)	(49.240.537)	(115.906.031.268)
Phân bổ trong kỳ	(9.227.779.846)	(709.174.854)	(416.589.930)	(14.002.656)	(10.367.547.286)
Số cuối kỳ	(111.500.152.340)	(8.391.902.435)	(6.318.280.586)	(63.243.193)	(126.273.578.554)
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	85.020.510.241	6.500.769.492	2.430.107.899	230.812.551	94.182.200.183
Số cuối kỳ	75.792.730.395	5.791.594.638	2.013.517.969	216.809.895	83.814.652.897

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Phải trả các bên khác	326.147.477.741	484.959.191.460
- *Công ty Cổ phần Vinaconex 25*	*15.886.980.822*	*23.143.043.368*
- *Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M.E. I*	*20.253.340.955*	*20.253.340.955*
- *Khác*	*290.007.155.964*	*441.562.807.137*
Phải trả các bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	9.032.908.056	2.513.069.173
TỔNG CỘNG	**335.180.385.797**	**487.472.260.633**

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Khách hàng mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	754.771.420.371	758.825.997.125
Khách hàng khác trả tiền trước	5.297.543.060	89.761.021.346
Các bên liên quan trả tiền trước *(Thuyết minh số 34)*	25.422.361.406	9.138.982.094
TỔNG CỘNG	**785.491.324.837**	**857.726.000.565**

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu kỳ	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	168.164.242.227	64.630.757.549	(108.909.085.602)	123.885.914.174
Thuế giá trị gia tăng	77.366.171.192	327.132.420.399	(353.315.557.341)	51.183.034.250
Thuế thu nhập cá nhân	37.937.341.835	53.689.701.725	(66.372.729.062)	25.254.314.498
Khác	14.619.056.531	52.403.185.185	(61.306.435.690)	5.715.806.026
TỔNG CỘNG	**298.086.811.785**	**497.856.064.858**	**(589.903.807.695)**	**206.039.068.948**

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Chi phí xây dựng dự án	324.250.511.782	202.065.483.343
Phí môi giới	8.481.860.821	107.746.828.037
Chi phí hỗ trợ lãi suất	65.137.430.370	64.072.249.370
Khác	52.306.696.683	77.964.929.447
TỔNG CỘNG	**450.176.499.656**	**451.849.490.197**

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Doanh thu nhận trước từ dịch vụ bất động sản	94.531.965.546	90.367.677.870
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	3.817.098.337	10.931.216.700
TỔNG CỘNG	**98.349.063.883**	**101.298.894.570**

24. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**2.031.088.061.181**	**2.368.653.074.284**
Thu hộ cho chủ đầu tư *(*)*	1.769.901.574.961	1.949.472.469.374
Nhận góp vốn theo HDHTKD	50.972.908.667	157.779.670.489
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	86.444.732.398	73.416.140.006
Khác	123.768.845.155	187.984.794.415
Dài hạn	**210.000.000**	**35.210.000.000**
Nhận góp vốn theo HDHTKD	-	35.000.000.000
Khác	210.000.000	210.000.000
TỔNG CỘNG	**2.031.298.061.181**	**2.403.863.074.284**
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	*1.731.194.578.332*	*2.169.762.510.395*
Phải trả ngắn hạn khác từ bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 34)	*300.103.482.849*	*234.100.563.889*

(*) Số cuối kỳ thể hiện số tiền nhận đặt cọc của khách mua các sản phẩm thuộc dự án Gem Sky World và các dự án khác.

25. VAY

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**1.885.065.032.263**	**1.967.264.418.363**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 25.1)*	1.183.677.964.185	1.304.224.433.688
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 25.2)*	617.094.208.489	604.869.984.675
Vay bên khác	84.292.859.589	58.170.000.000
Dài hạn	**1.010.772.912.872**	**1.026.254.758.458**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 25.2)*	1.010.772.912.872	1.026.254.758.458
Vay bên khác	-	-
TỔNG CỘNG	**2.895.837.945.135**	**2.993.519.176.821**

Tình hình tăng (giảm) các khoản vay như sau:

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Số đầu kỳ	2.993.519.176.821	2.212.395.317.203
Vay trong kỳ	1.261.397.779.280	1.909.823.553.336
Trả nợ gốc vay	(1.359.079.010.966)	(1.807.105.085.652)
Số cuối kỳ	2.895.837.945.135	2.315.113.784.887

25. VAY (tiếp theo)

25.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất có thể áp dụng được trình bày như sau:

Ngân hàng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long			
Khoản vay 1	495.142.610.971	Từ ngày 7 tháng 8 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2027	Hợp đồng tiền gửi trị giá 122.500.000.000 VND. Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc dự án Tiền Hải và các lô đất khác trị giá 275.904.130.000 VND
Ngân hàng Liên Doanh Việt Nga			
Khoản vay 1	153.000.000.000	Ngày 30 tháng 11 năm 2026	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các dự án thuộc Regal
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – chi nhánh Hội Sở			
Khoản vay 1	140.331.453.165	Từ ngày 8 tháng 8 năm 2026 đến ngày 21 tháng 11 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi trị giá 7.452.463.574 VND. Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc dự án Tiền Hải và các lô đất khác trị giá 118.701.680.000 VND.
Khoản vay 2	19.530.148.262	Từ ngày 4 tháng 7 năm 2026 đến ngày 17 tháng 12 năm 2026	Quyền tài sản thuộc sở hữu của công ty phát sinh từ Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền dự án Khu dân cư Ven sông Hòa Bình
	159.861.601.427		

25. VAY (tiếp theo)

25.1 *Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng* (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất có thể áp dụng được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam			
Khoản vay 1	95.349.947.152	Từ ngày 5 tháng 8 năm 2026 đến ngày 23 tháng 6 năm 2027	Hợp đồng tiền gửi trị giá 9.400.000.000 VND. Quyền sử dụng đất thuộc dự án Long Châu trị giá 25.280.000.000 VND. Quyền sử dụng đất thuộc dự án Tiền Hải trị giá 9.776.000.000 VND. Quyền sử dụng đất thuộc dự án Hà Phong trị giá 17.351.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam			
Khoản vay 1	30.000.000.000	Ngày 16 tháng 9 năm 2026	Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc dự án Tiền Hải
Khoản vay 2	24.880.693.042	Ngày 3 tháng 11 năm 2026	Quyền sử dụng đất của dự án Tiền Hải
Khoản vay 3	23.564.175.451	Từ ngày 9 tháng 7 năm 2026 đến ngày 28 tháng 6 năm 2027	Quyền sử dụng đất của dự án Tiền Hải
Khoản vay 4	14.899.714.622	Ngày 9 tháng 7 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Khoản vay 5	7.166.912.667	Ngày 28 tháng 12 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Khoản vay 6	104.048.732	Ngày 3 tháng 7 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
	100.615.544.514		
Ngân hàng Thương mại Hàng Hải Việt Nam			
Khoản vay 1	48.531.202.515	Ngày 31 tháng 10 năm 2026	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai
Khoản vay 2	32.265.000.004	Ngày 03 tháng 07 năm 2026Từ ngày 4 tháng 7 năm 2026 đến ngày 17 tháng 12 năm 2026	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án Cara River Park thuộc sở hữu của Đất Xanh Miền Tây
	80.796.202.519		

25. VAY (tiếp theo)

25.1 *Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng* (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất có thể áp dụng được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại			
Khoản vay 1	52.967.245.692	Từ ngày 24 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 3 năm 2027	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 6 lô đất thuộc dự án La Maison Premium
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam			
Khoản vay 1	18.749.061.883	Từ ngày 16 tháng 1 năm 2027 đến ngày 19 tháng 1 năm 2027	Hợp đồng mua bán sàn thương mại dự án Tecco Elite
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam			
Khoản vay 1	14.580.055.192	Từ ngày 3 tháng 9 năm 2026 đến ngày 22 tháng 9 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam			
Khoản vay 1	12.275.686.835	Ngày 26 tháng 5 năm 2027	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 9 lô đất thuộc dự án Khu đô thị Ngọc Dương Riverside (dự án Castia Palm) và 1 lô đất thuộc dự án La Maison Premium
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế Việt Nam			
Khoản vay 1	340.008.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
TỔNG CỘNG	**1.183.677.964.185**		

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng chịu lãi suất thị trường áp dụng của từng ngân hàng thương mại.

25. VAY (tiếp theo)

25.2 *Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng*

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng				
Khoản vay 1	1.082.423.205.647	Từ ngày 25 tháng 9 năm 2026 đến ngày 18 tháng 10 năm 2028	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của 225 lô đất nền thuộc dự án Regal Legend, 19 lô đất nền thuộc dự án La Maison Premium và 4 lô đất thuộc dự án Regal Victoria
Khoản vay 2	90.381.258.775	Từ ngày 15 tháng 7 năm 2026 đến ngày 28 tháng 10 năm 2026	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của 19 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium
Khoản vay 3	22.800.021.524	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2027 đến ngày 12 tháng 6 năm 2028	Mua tài sản	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
	1.195.604.485.946			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*534.752.541.031*			

25. VAY (tiếp theo)

25.2 *Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng*

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội				
Khoản vay 1	149.317.605.806	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2026 đến ngày 9 tháng 6 năm 2033	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất của 20 lô đất thuộc dự án Khu đô thị Đất Quảng Riverside
Khoản vay 2	118.190.690.968	Từ ngày 31 tháng 12 năm 2026 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án
Khoản vay 3	57.197.246.226	Ngày 2 tháng 6 năm 2031	Tài trợ dự án	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án
	324.705.543.000			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*77.907.095.192*			
Ngân hàng Thương mại Hàng Hải Việt Nam				
Khoản vay 1	64.166.666.668	Ngày 23 tháng 7 năm 2029	Tài trợ các dự án đang triển khai	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án Cara River Park
Khoản vay 2	9.264.045.493	Ngày 28 tháng 1 năm 2036	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
	73.430.712.161			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	-			

25. VAY (tiếp theo)

25.2 *Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng* (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam				
Khoản vay 1	12.950.000.000	Từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 26 tháng 7 năm 2038	Mua tài sản	Quyền sử dụng đất của dự án Tiền Hải trị giá 14.335.420.000 VND
Khoản vay 2	1.866.640.000	Ngày 6 tháng 10 năm 2035	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
	14.816.640.000			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*1.000.000.000*			
Ngân hàng TMCP Quốc Dân				
Khoản vay 1	5.004.600.000	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2027 đến ngày 19 tháng 7 năm 2029	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất các căn hộ tại dự án Lotus Bắc Giang trị giá 12.408.500.000 VND
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*1.668.200.000*			

25. VAY (tiếp theo)

25.2 *Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng* (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam				
Khoản vay 1	3.605.060.000	Từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 24 tháng 12 năm 2029	Mua tài sản	Quyền sử dụng đất các căn hộ tại dự án Housinco trị giá 7.670.860.000 VND
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*1.029.960.000*			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam				
Khoản vay 1	7.487.417.418	Ngày 27 tháng 08 năm 2035	Mua tài sản	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	-			

25. VAY (tiếp theo)

25.2 *Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng* (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Hình thức đảm bảo*
Các ngân hàng khác				
Khác	3.212.662.836	Từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 31 tháng 12 năm 2033	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*736.412.266*			
TỔNG CỘNG	**1.627.867.121.361**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*617.094.208.489*			
Vay dài hạn	*1.010.772.912.872*			

Các khoản vay dài hạn ngân hàng được tính theo lãi suất thị trường áp dụng của từng ngân hàng thương mại.

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 *Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Vốn khác thuộc chủ sở hữu*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025							
Số đầu kỳ	5.791.031.240.000	4.503.548.710	24.503.464.043	6.193.919.585	186.039.773.235	2.304.140.881.906	8.316.412.827.479
Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	17.590.150.000	17.590.150.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	256.190.238.739	103.346.701.073	359.536.939.812
Cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(937.000.000)	(937.000.000)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	(1.958.011.934)	(18.314.534.632)	(20.272.546.566)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(614.702.723)	(281.736.500)	(896.439.223)
Số cuối kỳ	5.791.031.240.000	4.503.548.710	24.503.464.043	6.193.919.585	439.657.297.317	2.405.544.461.847	8.671.433.931.502

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Vốn khác thuộc chủ sở hữu*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026							
Số đầu kỳ	5.791.031.240.000	4.503.548.710	24.503.464.043	6.193.919.585	518.474.332.823	2.487.706.007.380	8.832.412.512.541
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	152.436.364.137	92.771.465.146	245.207.829.283
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố tại công ty con *(Thuyết minh số 4)*	-	-	110.000.000.000	-	(110.000.000.000)	-	-
Cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(4.002.000.000)	(4.002.000.000)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	(7.739.522.537)	11.140.967.586	3.401.445.049
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(11.866.885.109)	(1.243.453.535)	(13.110.338.644)
Khác	-	-	-	-	(1.418.063.505)	-	(1.418.063.505)
Số cuối kỳ	5.791.031.240.000	4.503.548.710	134.503.464.043	6.193.919.585	539.886.225.809	2.586.372.986.577	9.062.491.384.724

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	5.791.031.240.000	5.791.031.240.000
Cổ tức đã công bố trong kỳ báo cáo		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	-	-

26.3 *Cổ phiếu phổ thông*

	Số lượng	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Cổ phiếu được phép phát hành	579.103.124	579.103.124
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	*579.103.124*	*579.103.124*
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*579.103.124*	*579.103.124*

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phần.

26.4 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Lợi nhuận sau thuế *(VND)*	152.436.364.137	256.190.238.739
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi *(VND) (i)*	(4.573.090.924)	(7.685.707.162)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông *(VND)*	147.863.273.213	248.504.531.577
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**147.863.273.213**	**248.504.531.577**
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	579.103.124	579.103.124
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**579.103.124**	**579.103.124**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu *(VND/cổ phiếu)*	**255**	**429**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu *(VND/cổ phiếu)*	**255**	**429**

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.4 *Lãi trên cổ phiếu* (tiếp theo)

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2025 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2026/NQ-DXS/ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2026.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

27. DOANH THU

27.1 *Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ*

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng doanh thu	**2.042.375.500.758**	**1.477.550.820.708**
Trong đó:		
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	*1.054.637.249.361*	*790.389.188.181*
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	*674.819.738.862*	*445.275.095.711*
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	*169.147.847.231*	*-*
Doanh thu khác	*143.770.665.304*	*241.886.536.816*
DOANH THU THUẦN	**2.042.375.500.758**	**1.477.550.820.708**
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	*1.855.486.066.236*	*1.114.971.029.581*
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*186.889.434.522*	*362.579.791.127*

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	33.859.273.853	13.565.604.481
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(2.058.101.995)	(4.787.594.931)

27.3 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thu nhập từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	15.297.460.548	11.356.801.535

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	436.465.704.365	323.001.417.515
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	405.352.189.401	240.675.885.361
Giá vốn hợp đồng xây dựng	167.914.766.536	-
Giá vốn dịch vụ khác	133.505.800.989	107.843.346.288
TỔNG CỘNG	**1.143.238.461.291**	**671.520.649.164**

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí đi vay	62.886.636.384	43.244.574.064
Chiết khấu thanh toán	17.150.903.734	-
Khác	444.101.898	802.161.079
TỔNG CỘNG	**80.481.642.016**	**44.046.735.143**

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí bán hàng	**361.730.991.234**	**274.649.462.440**
Chi phí nhân viên	133.755.394.225	111.296.543.256
Chi phí quảng cáo	93.111.639.790	80.961.758.424
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.195.784.857	3.114.563.496
Chi phí khác	132.668.172.362	79.276.597.264
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**211.371.864.786**	**105.429.403.244**
Chi phí nhân viên	107.515.248.543	76.311.890.787
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.987.546.608	16.906.405.812
Chi phí lợi thế thương mại	10.367.547.286	10.504.411.578
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.156.913.634	6.358.364.175
Hoàn nhập chi phí dự phòng	33.019.433.620	(26.070.719.743)
Chi phí khác	28.325.175.095	21.419.050.635
TỔNG CỘNG	**573.102.856.020**	**380.078.865.684**

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thu nhập khác	**29.519.193.234**	**48.358.100.787**
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	25.237.882.297	43.752.743.522
Khác	4.281.310.937	4.605.357.265
Chi phí khác	**6.020.167.576**	**7.195.098.654**
Chi phí phạt chậm nộp thuế	1.552.936.728	5.393.082.049
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	838.124.931	553.723.110
Khác	3.629.105.917	1.248.293.495
LỢI NHUẬN KHÁC	**23.499.025.658**	**41.163.002.133**

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí mua căn hộ, nhà phố và đất nền	569.515.096.961	240.675.885.361
Chi phí hoa hồng môi giới	371.131.514.828	323.001.417.515
Chi phí nhân công	239.268.758.998	187.608.434.043
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định *(Thuyết minh số 12, 13, 14 và 18)*	21.443.825.246	20.962.645.046
Chi phí dịch vụ mua ngoài	120.297.036.948	97.868.164.236
Khác	394.685.084.330	181.482.968.647
TỔNG CỘNG	**1.716.341.317.311**	**1.051.599.514.848**

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.1 *Chi phí thuế TNDN*

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí thuế TNDN	65.149.275.671	79.584.086.338
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những kỳ trước	(518.518.122)	955.198.865
Chi phí thuế TNDN hiện hành	64.630.757.549	80.539.285.203
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(27.052.220.163)	(5.600.668.136)
TỔNG CỘNG	**37.578.537.386**	**74.938.617.067**

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**282.786.366.669**	**434.475.556.879**
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	56.557.273.334	86.895.111.376
Các khoản điều chỉnh:		
Lỗ từ công ty con chưa ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	7.106.261.887	9.246.119.161
Chi phí không được trừ	3.799.622.234	4.639.882.109
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những kỳ trước	(518.518.122)	955.198.865
Lỗ thuế năm trước chuyển sang	(17.492.288.601)	(17.069.679.482)
Khác	(11.873.813.346)	(9.728.014.962)
Chi phí thuế TNDN	**37.578.537.386**	**74.938.617.067**

33.2 *Thuế TNDN hiện hành*

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

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

VND

	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ*	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	10.054.475.465	20.973.052.139	(10.918.576.674)	3.455.061.117
Chi phí phải trả	126.824.690	72.099.115	54.725.575	-
Dự phòng các khoản phải thu	3.491.695.266	3.426.695.266	65.000.000	-
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng	6.750.903.297	4.289.949.869	2.460.953.428	48.578.166
	20.423.898.718	***28.761.796.389***		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng các khoản đầu tư	(30.509.000.515)	(65.899.118.349)	35.390.117.834	(5.570.533.434)
Chi phí phải trả	(6.651.785)	(6.651.785)	-	-
Dự phòng các khoản phải thu	(336.350.564)	(336.350.564)	-	7.667.562.287
	(30.852.002.864)	***(66.242.120.698)***		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			***27.052.220.163***	***5.600.668.136***

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có tồn tại quan hệ kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Tập đoàn BLUEMARQ ("BLUEMARQ Group") (trước đây là Công ty Cổ Phần Tập đoàn Đất Xanh)	Công ty mẹ
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần BLUEMARQ Development ("BLUEMARQ Development") (trước đây là Công ty Cổ Phần Hà An)	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Bất Động Sản Hoa Phượng Đỏ ("HPD")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Phát triển Bất Động Sản Orcgid Land ("ORC")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DTMB")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Hội An Invest ("Hội An")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh BĐS Lan Anh	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland	Công ty liên kết
Công ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành	Công ty liên kết
Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư Tadugo	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sight Realty	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vision Realty	Công ty liên kết
Công ty Cổ Phần Landtogo	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Phước Thịnh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Công ty liên kết (đến ngày 13 tháng 1 năm 2026)
Công ty TNHH Bất động sản Tập đoàn Nam Việt ("Nam Việt")	Công ty con của công ty liên kết
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên HĐQT
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc (từ nhiệm từ ngày 31 tháng 3 năm 2025)
Ông Nguyễn Hoàng Đức	Giám đốc tài chính (từ nhiệm từ ngày 10 tháng 8 năm 2026)
Ông Nguyễn Văn Văn	Nhân viên tập đoàn
Ông Trần Ngọc Thành	Thành viên Ban TGĐ của công ty con
Ông Trần Ngọc Thái	Thành viên Ban TGĐ của công ty con
Ông Phạm Văn Viên	Thành viên Ban TGĐ của công ty con
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên Ban TGĐ của công ty con
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Thành viên Ban TGĐ của công ty con
Ông Trần Xuân Thông	Thành viên Ban TGĐ của công ty con
Ông Vũ Cương Quyết	Thành viên Ban TGĐ của công ty con
Ông Trần Viết Huy	Nhân viên tập đoàn
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Bên liên quan với Ông Trần Ngọc Thành

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

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau:

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Bán bất động sản	-	319.827.716.623
BLUEMARQ Development	Ký quỹ dự án	-	305.000.000.000
	Cung cấp dịch vụ môi giới	176.240.964.169	31.164.843.301
	Cung cấp dịch vụ khác	-	2.088.252.696
	Lãi đi vay	2.054.557.233	1.632.719.177
	Lãi cho vay	192.945.205	371.726.028
Ông Trần Ngọc Thành	Ký quỹ môi giới dự án	-	112.600.000.000
Ông Trần Hoài Nam	Mua hàng hóa bất động sản	-	61.030.494.672
	Tạm ứng	4.003.000.000	6.460.000.000
	Hoàn ứng	2.600.000.000	1.070.000.000
Ông Nguyễn Văn Văn	Nhận hoàn ký quỹ	-	24.250.871.767
Đất Xanh Miền Nam	Thu hồi gốc vay	-	13.931.175.222
	Hoàn ký quỹ	-	6.500.000.000
	Lãi cho vay	-	576.330.811
Hà Thuận Hùng	Cung cấp dịch vụ môi giới	1.193.379.731	6.303.769.669
Hội An	Cung cấp dịch vụ môi giới	-	5.283.461.530
Vicco Sài gòn	Chi phí thuê văn phòng	3.207.587.850	1.410.369.540
	Cung cấp dịch vụ khác	359.248.000	-
Nguyễn Hiền Ninh	Ký quỹ môi giới dự án	83.093.249.461	-
	Thu hộ theo hợp đồng ký quỹ	27.325.279.202	-
	Tạm ứng	6.444.088.000	-
	Hoàn ứng	6.445.000.000	-
Trần Xuân Thông	Ký quỹ môi giới dự án	109.319.496.827	-
	Thu hộ theo hợp đồng ký quỹ	46.081.346.705	-

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Nguyễn Trường Sơn	Góp vốn điều lệ	2.000.000.000	-
Vũ Cương Quyết	Góp vốn điều lệ	329.167.943	-
Trần Quốc Thịnh	Phí dịch vụ thuê xe	102.000.000	30.600.000
Công ty Cổ phần Vision Realty	Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	100.623.778	50.321.312
	Phí dịch vụ môi giới	1.079.031.315	525.781.138
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	25.175.225	36.961.928
	Phí dịch vụ môi giới	27.663.636	604.825.234
Công ty Cổ phần BĐS Đất Phước Thịnh	Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	22.017.729	12.974.181
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Phí dịch vụ môi giới	2.042.188.451	3.318.010.788
	Doanh thu dịch vụ môi giới	5.588.870.122	5.449.367.165

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán sáu tháng, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng *(Thuyết minh số 7)*			
BLUEMARQ Development	Cung cấp dịch vụ môi giới	257.147.412.814	199.966.271.892
Hà Thuận Hùng	Cung cấp dịch vụ môi giới	52.940.340.333	51.090.780.523
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Bán bất động sản	25.827.171.079	25.827.171.079
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Doanh thu dịch vụ môi giới	10.662.683.918	-
Hội An	Cung cấp dịch vụ môi giới	5.811.807.680	5.811.807.680
BLUEMARQ Group	Cung cấp phần mềm	1.104.925.000	-
	Cung cấp dịch vụ khác	604.401.880	569.176.108
	Cung cấp dịch vụ môi giới	30.000.000	30.000.000
Vicco Sài gòn	Doanh thu dịch vụ môi giới	387.987.840	-
Ông Trần Quốc Thịnh	Phải thu từ bán căn hộ	184.577.500	-
Ông Vũ Cương Quyết	Phải thu từ bán căn hộ	129.984.750	-
Công ty Cổ phần Vision Realty	Doanh thu hợp tác kinh doanh	79.721.012	-
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Doanh thu hợp tác kinh doanh	11.476.060	-
Khác	Cho thuê	3.000.000	-
Đất Xanh Miền Nam	Cung cấp dịch vụ môi giới	-	151.260.206
		354.925.489.866	**283.446.467.488**

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán sáu tháng, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Trả trước cho người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 8)*			
Ông Trần Hoài Nam	Trả trước tiền mua đất	55.155.686.909	55.152.361.777
Ông Trần Ngọc Thành	Trả trước tiền mua đất	20.540.000.000	20.540.000.000
SDO	Chuyển nhượng BĐS	1.467.321.279	1.467.321.279
Công ty Cổ phần Vision Realty	Phí dịch vụ	122.694.602	-
Công ty CP Bất Động Sản Đất Phước Thịnh	Phí dịch vụ	104.078.290	-
Đất Xanh Miền Nam	Dịch vụ môi giới	-	17.550.460.284
		77.389.781.080	**94.710.143.340**
Phải thu về cho vay ngắn hạn *(Thuyết minh số 6)*			
Nam Việt	Cho vay	-	36.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Văn	Cho vay	7.000.000.000	30.000.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Cho vay	-	5.000.000.000
BLUEMARQ Development	Cho vay	-	10.600.000.000
		7.000.000.000	**81.600.000.000**

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán sáu tháng, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Phải thu ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 9)*			
BLUEMARQ Development	Ký quỹ môi giới	2.010.500.000.000	2.055.750.000.000
	Tạm hoàn lại tiền thu hộ chủ đầu tư	913.068.057.975	1.173.468.057.975
	Khác	611.504.169	202.155.405
Ông Nguyễn Văn Văn	Tiền đặt cọc, ký quỹ dự án	552.274.496.160	555.897.318.077
Charm & CI	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	235.000.000.000	235.000.000.000
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	259.460.113.730	176.366.864.269
Ông Trần Xuân Thông	Ký quỹ môi giới dự án	324.087.106.590	214.767.609.763
Ông Trần Ngọc Thái	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	53.324.685.564	53.324.685.564
Ông Trần Viết Huy	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	227.679.768.658	227.679.768.658
Đô Thị Thông Minh Quảng Nam	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	115.240.000.000	113.700.000.000
Hội An	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	87.745.000.000	87.745.000.000
Hà Thuận Hùng	Tạm hoàn lại tiền thu hộ chủ đầu tư	26.896.334.123	26.896.334.123
	Ký quỹ môi giới dự án	31.114.000.000	31.114.000.000
BLUEMARQ Group	Chi hộ	10.464.234.440	11.464.234.440
	Tiền đặt cọc, ký quỹ dự án	650.000.000	1.300.000.000
Ông Trần Hoài Nam	Hoàn trả bất động sản đã mua	7.778.925.836	6.375.925.836
DTMB	Tiền đặt cọc, kí quỹ dự án	3.300.000.000	3.300.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Góp vốn theo HĐHTKD	-	1.315.472.100
		4.859.194.227.245	**4.975.667.426.210**
Khách hàng trả tiền trước ngắn hạn *(Thuyết minh số 20)*			
BLUEMARQ Development	Doanh thu bán căn hộ, nhà phố và đất nền	23.221.169.694	-
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Trả trước tiền mua căn hộ	1.888.191.712	1.888.191.712
BLUEMARQ Group	Phí dịch vụ	313.000.000	313.000.000
Hà Thuận Hùng	Dịch vụ xây dựng	-	6.937.790.382
		25.422.361.406	**9.138.982.094**

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán sáu tháng, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Phải trả người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 19)*			
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Chi phí thuê văn phòng	4.791.631.615	-
Vicco	Chi phí thuê văn phòng	3.725.476.090	1.763.315.763
BLUEMARQ Development	Doanh thu bán căn hộ, nhà phố và đất nền	326.392.688	749.252.742
	Chi phí điện nước	500.668	500.668
Công ty Cổ phần Vision Realty	Chi phí thuê văn phòng	93.053.529	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Phước Thịnh	Chi phí thuê văn phòng	52.746.577	-
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Chi phí thuê văn phòng	43.106.889	-
		9.032.908.056	**2.513.069.173**
Phải trả ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 24)*			
BLUEMARQ Group	Góp vốn theo HĐHTKD	99.913.184.000	99.913.184.000
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	72.984.200.401	46.341.371.973
Ông Trần Xuân Thông	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	95.827.555.885	49.746.209.180
Ông Trần Ngọc Thái	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	17.013.874.652	17.013.874.652
BLUEMARQ Development	Doanh thu quản lý	8.535.927.286	8.535.927.286
	Tiền điện, nước	403.240.625	1.472.306.822
	Lãi vay	-	1.984.006.848
Ông Trần Hoài Nam	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	5.425.500.000	5.425.500.000
Hội An	Lãi vay	-	433.972.603
Đất Xanh Miền Nam	Đặt cọc, ký quỹ	-	550.000.000
Hà Thuận Hùng	Góp vốn theo HĐHTKD	-	2.684.210.525
		300.103.482.849	**234.100.563.889**

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

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý chủ chốt:

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Ông Nguyễn Trường Sơn	500.085.026	655.655.095
Ông Trần Quốc Thịnh	1.063.341.569	315.175.180
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh (từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2025)	-	1.104.079.564
Các thành viên quản lý khác	5.056.469.785	2.727.039.755
TỔNG CỘNG	**6.619.896.380**	**4.801.949.594**

35. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

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

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Đến 1 năm	8.396.630.587	9.025.267.010
Trên 1 đến 5 năm	2.266.621.500	8.087.010.169
TỔNG CỘNG	**10.663.252.087**	**17.112.277.179**

Nợ tiềm tàng

Theo Thông báo thụ lý vụ án số 19/TLST-KDTM của Tòa án Nhân dân quận Sơn Trà, vụ án tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng giữa Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Vinaconex 25") và Công ty Cổ phần Regal Group ("Regal") – công ty con - đã được thụ lý, Vinaconex 25 yêu cầu Regal thanh toán tổng số tiền 18.259.800.000 VND, bao gồm khoản nợ đến hạn và tiền phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán, tiền phạt chậm phê duyệt hồ sơ quyết toán. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Nhóm Công ty đã ghi nhận giá trị công nợ với Vinconex 25 trị giá 15.886.980.822 VND, đồng thời, Regal cũng đã nộp đơn phản tố yêu cầu Vinaconex 25 bồi thường thiệt hại, và do đó, Nhóm Công ty chưa trích lập dự phòng liên quan trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là dịch vụ môi giới bất động sản và đầu tư và phát triển dự án bất động sản.

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

VND

	Dịch vụ môi giới bất động sản	*Đầu tư và phát triển dự án bất động sản*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026				
Doanh thu thuần				
Doanh thu hoạt động kinh doanh	1.449.280.478.047	964.065.840.517	(370.970.817.806)	2.042.375.500.758
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	666.170.694.184	311.464.472.867	(78.498.127.584)	899.137.039.467
Chi phí không phân bổ				573.102.856.020
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				326.034.183.447
Lỗ trong công ty liên kết				(1.562.660.968)
Doanh thu hoạt động tài chính				15.297.460.548
Chi phí tài chính				80.481.642.016
Lãi khác				23.499.025.658
Lợi nhuận trước thuế				282.786.366.669
Chi phí thuế TNDN				(64.630.757.549)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				27.052.220.163
Lãi thuần sau thuế				245.207.829.283
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				92.771.465.146
Lãi sau thuế công ty mẹ				**152.436.364.137**
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	10.511.186.076.157	6.625.390.682.345	(1.196.929.834.188)	15.939.646.924.314
Tài sản không phân bổ				283.653.608.335
Tổng tài sản				**16.223.300.532.649**
Công nợ bộ phận	3.767.623.177.576	3.889.085.934.707	(1.060.585.831.794)	6.596.123.280.489
Công nợ không phân bổ				564.685.867.436
Tổng công nợ				**7.160.809.147.925**

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

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

VND

	Dịch vụ môi giới bất động sản	*Đầu tư và phát triển dự án bất động sản*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025				
Doanh thu thuần				
Doanh thu hoạt động kinh doanh	1.032.275.724.997	590.121.691.820	(144.846.596.109)	1.477.550.820.708
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	683.756.493.348	142.673.616.848	(20.399.938.652)	806.030.171.544
Chi phí không phân bổ				380.078.865.684
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				425.951.305.860
Lãi trong công ty liên kết				51.182.494
Doanh thu hoạt động tài chính				11.356.801.535
Chi phí tài chính				44.046.735.143
Lãi khác				41.163.002.133
Lợi nhuận trước thuế				434.475.556.879
Chi phí thuế TNDN				(80.539.285.203)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				5.600.668.136
Lãi thuần sau thuế				359.536.939.812
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				103.346.701.073
Lãi sau thuế công ty mẹ				**256.190.238.739**
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	10.522.687.665.591	5.309.993.834.511	(922.286.630.745)	14.910.394.869.357
Tài sản không phân bổ				790.740.166.115
Tổng tài sản				15.701.135.035.472
Công nợ bộ phận	6.863.583.870.910	696.969.712.342	(1.118.597.592.212)	6.441.955.991.040
Công nợ không phân bổ				587.745.112.930
Tổng công nợ				**7.029.701.103.970**

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

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

VND

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	*Trình bày lại*	*Số đầu kỳ (được trình bày lại)*
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Tiền	429.664.853.041	(23.524.462.489)	406.140.390.552
Các khoản tương đương tiền	365.403.437.741	(146.043.411.793)	219.360.025.948
Tài sản ngắn hạn khác	-	169.567.874.282	169.567.874.282
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	322.347.076.698	130.324.477.713	452.671.554.411
Phải thu ngắn hạn khác	7.688.616.612.424	(23.760.643.210)	7.664.855.969.214
Phải thu về cho vay ngắn hạn	106.563.834.503	(106.563.834.503)	-
Phải trả ngắn hạn khác	2.398.248.770.935	(29.595.696.651)	2.368.653.074.284
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	-	29.595.696.651	29.595.696.651
Hàng tồn kho	5.113.028.727.140	(2.692.190.799)	5.110.336.536.341
Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	-	230.249.828	230.249.828
Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	-	2.461.940.971	2.461.940.971

38. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Anh Khoa	Nguyễn Nhật Thiên	Trần Quốc Thịnh

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

STT	Tên công ty con	Tên viết tắt	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trang hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản					
1	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	Đất Xanh Miền Bắc	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61,67
2	Công ty Cổ phần Regal Group	Regal Group	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55
3	Công ty Cổ phần Cara Group	Cara Group	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
4	Công ty Cổ phần Bất Động Sản GPT	GPT	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59
5	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup	Linkgroup	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47
6	Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam	DXMD Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
7	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ	Nam Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71
8	Công ty Cổ phần Tiptek	Tiptek	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,9
9	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Bất động sản Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
10	Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes	Viethomes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55
11	Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group	S-Homes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87
12	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	BĐS Bắc Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63
13	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	BĐS Duyên Hải	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
14	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ	BĐS Bắc Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63
15	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan	Asahi	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
16	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Hùng Vương	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	94,68
17	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc	Kinh Bắc	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	83
18	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam	Nhà Ở Ngay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99
19	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Đất Xanh Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
20	Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Nam Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

STT	Tên công ty con	Tên viết tắt	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản (tiếp theo)					
21	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	BĐS Emerald	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
22	Công ty TNHH MTV Smart City	Smart City	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
23	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Đô thị Quảng Ngãi	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
24	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Đô thị Quảng Bình	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
25	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đất Xanh Miền Tây	BĐS Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55
26	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	BĐS Nam Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	65
27	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây	Duyên Hải Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	66
28	Công ty TNHH Đầu tư Linkland	Đầu tư Linkland	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
29	Công ty Cổ phần Bất động sản Link House	Linkhouse	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
30	Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung	Linkhouse Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
31	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Ngọc Lễ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	97,61
32	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium	DN Premium	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
33	Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest	City Invest	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55
34	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Asahi Luxstay	Asahi Luxstay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
35	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	DMH Group	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75
36	Công ty Cổ Phần Dịch vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes	Đông Bắc Bộ Homes	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51
37	Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	Ecohome	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
38	Công ty Cổ phần Propcom	Propcom	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99
39	Công ty TNHH MTV Cara Legend	Cara Legend	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
40	Công ty TNHH MTV Cara Smart City	Cara Smart City	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
41	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất Động Sản Lan Anh	BĐS Lan Anh	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

STT	Tên công ty con	Tên viết tắt	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản (tiếp theo)					
42	Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland	Lê Gia Newland	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	67
43	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Thăng Long	Thăng Long	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	56,67
Lĩnh vực khác					
44	Công ty cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam	Công nghệ Bất động sản	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99
45	Công ty cổ phần Công nghệ Ihouzz	Ihouzz	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53
46	Công ty TNHH Tư vấn S-Media	S-Media	Truyền thông quảng cáo	Đang hoạt động	51
47	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip	Tulip	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60
48	Công ty TNHH S-O Farm	S-O Farm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	98
49	Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech	S-Tech	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	100
50	Công ty TNHH Regal Food	Regal Food	Bán lẻ thực phẩm	Đang hoạt động	100
51	Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm	Lifarm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100
52	Công ty TNHH MTV Regal Hotel & Resort	REHR	Nhà hàng, khách sạn	Đang hoạt động	100
53	Công ty Cổ Phần Thương mại Dịch vụ Việt Nhật Cares	Việt Nhật Cares	Vệ sinh chung nhà cửa	Đang hoạt động	51
54	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices	S-Advices	Tư vấn quản lý, đầu tư	Đang hoạt động	98
55	Công ty Cổ phần Bảo vệ Minh An	Minh An	Dịch vụ bảo vệ	Đang hoạt động	51