

----------
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 07 năm 2026
HCM City, July... 30th, 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*

- 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
- Nội dung công bố thông tin/*Contents of disclosure*:
 - Báo cáo tài chính riêng quý 2 năm 2026.
Interim separate financial statements for the second quarter of 2026.
 - Báo cáo tài chính hợp nhất quý 2 năm 2026.
Interim consolidated financial statements for the second quarter of 2026.
 - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính quý 2 năm 2026.
Explanation of the profit after tax variance in the second quarter of 2026 financial statements.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30./.07./2026 tại đường dẫn: <https://ir.datxanhservices.vn/>
This information was published on the company's website on ...July...30th..., 2026, as in the link: <https://ir.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 take full responsibility under the law for the disclosed information.*

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 INFORMATION



NGUYỄN HOÀNG ĐỨC

V/v: Giải trình chênh lệch LNST BCTC
Quý 2 năm 2026

Re: *Explanation of the variance in profit
after tax of the financial statements for the
Quarter 2.2026*

TP.HCM, ngày 30 tháng 07 năm 2026
HCMC, July 30th, 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 Quý 2 năm 2026 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.

Pursuant to the separate financial statements and the consolidated financial statements of the Quarter 2.2026 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 hợp nhất Quý 2 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 separate and consolidated financial statements for the Quarter 2.2026 compared to the same period of last year as follows:

Đơn vị tính/Unit: VND

Nội dung <i>Items</i>	Quý 2/ Quarter 2		Chênh lệch (%)
	Năm/Year 2026	Năm/Year 2025	Variance (%)
1. Lợi nhuận sau thuế/Net profit after tax (BCTC riêng/Separate financial statement)	979.527.482 979,527,482	121.261.115.638 121,261,115,638	(99,2%) (99.2%)
2. Lợi nhuận sau thuế/Net profit after tax (BCTC hợp nhất/Consolidated financial statement)	(45.359.555.446) (45,359,555,446)	316.279.889.943 316,279,889,943	NA NA
2.1. Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ <i>Net profit after tax attributable to shareholders of the parent</i>	(36.696.430.689) (36,696,430,689)	216.133.172.332 216,133,172,332	NA NA
2.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát <i>Net profit after tax attributable to non-controlling interests</i>	(8.663.124.757) (8,663,124,757)	100.146.717.611 100,146,717,611	NA NA



Nguyên nhân/Reasons:

Tại Báo cáo tài chính riêng, lợi nhuận sau thuế Quý 2 năm 2026 đạt 979,5 triệu đồng, giảm 99,2% so với mức 121,3 tỷ đồng của cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tình hình thị trường bất động sản nói chung còn nhiều khó khăn khiến hoạt động kinh doanh chậm lại. Cụ thể, doanh thu thuần Quý 2 năm 2026 đạt 59,3 tỷ đồng, giảm 67,9% so với cùng kỳ. Trong khi đó, giá vốn hàng bán vẫn ở mức cao 65,7 tỷ đồng (gấp 2.3 lần cùng kỳ năm trước) khiến lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh ghi nhận mức âm 0,7 tỷ đồng.

Tại Báo cáo tài chính hợp nhất, lợi nhuận sau thuế Quý 2 năm 2026 ghi nhận khoản lỗ 45,4 tỷ đồng, trong khi cùng kỳ năm trước lãi 316,3 tỷ đồng. Nguyên nhân chủ yếu là do trong kỳ phát sinh một số khoản trích lập dự phòng ở các công ty con khiến lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh Quý 2 năm 2026 lỗ 64,4 tỷ đồng. Bên cạnh đó, trong Quý 2 năm 2026, lãi suất cho vay mua nhà vẫn duy trì ở mức cao và tâm lý khách hàng thận trọng hơn, khiến tình hình kinh doanh trên toàn thị trường giảm, ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động môi giới của hệ thống Công ty trong kỳ, theo đó doanh thu thuần hợp nhất Quý 2 năm 2026 đạt 626,7 tỷ đồng, giảm 35,1% so với cùng kỳ năm trước.

In the separate financial statements, profit after tax for Quarter 2 of 2026 reached VND 979.5 million, down 99.2% compared to VND 121.3 billion in the same period last year, mainly because the real estate market in general continued to face many difficulties, causing business activities to slow down. Specifically, net revenue for Quarter 2 of 2026 reached VND 59.3 billion, down 67.9% compared to the same period. Meanwhile, cost of goods sold remained high at VND 65.7 billion, 2.3 times higher than the same period last year, causing net profit from business activities to record a loss of VND 0.7 billion.

In the consolidated financial statements, profit after tax for Quarter 2 of 2026 recorded a loss of VND 45.4 billion, while the same period last year recorded a profit of VND 316.3 billion. The main reason was that several provisions were made at subsidiaries during the period, causing net profit from business activities in Quarter 2 of 2026 to record a loss of VND 64.4 billion. In addition, in Quarter 2 of 2026, mortgage lending interest rates remained high and customers became more cautious, causing business conditions across the market to decline, which directly affected the brokerage activities of the Company's system during the period. Accordingly, consolidated net revenue for Quarter 2 of 2026 reached VND 626.7 billion, down 35.1% compared to 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

CTCP DỊCH VỤ 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

Quý 02 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	9 - 55

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”) Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là phát triển dự án, xây dựng nhà các loại, 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 Đăng Quốc Hùng	Thành viên
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trần Thanh Tân	Chủ tịch
Ông Lê Đăng Quốc Hùng	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc 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.

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 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2026.

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ và năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong kỳ và năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, 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; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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 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. 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.

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

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào Ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 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.



Trần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2026	Tại 31/12/2025
A.	Tài sản ngắn hạn	100		15.522.845.514.359	16.162.695.906.284
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	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	5	323.510.631.516	452.671.554.411
2.	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(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	6	1.228.061.589.221	1.283.947.622.091
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	961.210.955.863	962.493.167.494
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	8	7.469.965.072.798	7.664.855.969.214
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	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	10	5.249.950.620.536	5.110.336.536.341
1.	Hàng tồn kho	141		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		309.227.902.641	346.770.451.519
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	11	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		4.459.561.201	4.583.773.417
4.	Tài sản ngắn hạn khác	165		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 06 năm 2026

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2026	Tại 31/12/2025
B.	Tài sản dài hạn	200		700.455.018.290	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	8	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 thuê tài chính	224		-	-
3.	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
	- Nguyên giá	241		118.760.589.006	87.029.641.530
	- 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 doanh, liên kết	262		33.877.356.454	35.240.017.422
2.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		-	-
VII.	Tài sản dài hạn khác	270		224.372.148.986	238.954.959.117
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	11	121.053.607.245	116.010.962.545
2.	Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		19.503.888.844	28.761.796.389
3.	Lợi thế thương mại	279	17	83.814.652.897	94.182.200.183
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	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 06 năm 2026

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2026	Tại 31/12/2025
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	18	335.180.385.797	487.472.260.633
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	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	314	20	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	21	450.176.499.656	451.849.490.197
7.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	22	98.349.063.883	101.298.894.570
8.	Phải trả ngắn hạn khác	320	23	2.031.088.061.181	2.368.653.074.284
9.	Vay ngắn hạn	321	24	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		210.000.000	35.210.000.000
2.	Vay dài hạn	339	24	1.010.772.912.872	1.026.254.758.458
3.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		30.852.002.864	66.242.120.698
D.	Nguồn vốn chủ sở hữu	400	25	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		224.503.464.043	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		449.886.225.809	518.474.332.823
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		297.449.861.672	166.962.137.529
	- LNST 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		16.223.300.532.649	16.842.602.199.479


Nguyễn Anh Khoa
 Người lập


Nguyễn Nhật Thiên
 Kế toán trưởng


Trần Quốc Thịnh
 Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 30 tháng 07 năm 2026

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

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Kỳ kế toán kết thúc ngày	
			Năm 2026	Năm 2025	30/06/2026	30/06/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	26.1	626.656.542.813	965.086.927.800	2.042.375.500.758	1.477.550.820.708
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		(2.000.000)	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		626.658.542.813	965.086.927.800	2.042.375.500.758	1.477.550.820.708
4. Giá vốn hàng bán	11	27	380.241.785.070	388.644.388.253	1.143.238.461.291	671.520.649.164
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		246.416.757.743	576.442.539.547	899.137.039.467	806.030.171.544
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	26.2	9.541.983.388	6.970.589.263	15.297.460.548	11.356.801.535
8. Chi phí tài chính	23	28	28.453.121.817	22.214.376.427	80.481.642.016	44.046.735.143
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	24		<i>26.682.281.505</i>	<i>21.412.215.348</i>	<i>62.886.636.384</i>	<i>43.244.574.064</i>
9. Chi phí bán hàng	25	29	165.198.801.118	178.485.136.946	361.730.991.234	274.649.462.440
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	124.834.319.507	47.458.876.139	211.371.864.786	105.429.403.244
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		(1.869.606.315)	131.024.805	(1.562.660.968)	51.182.494
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(64.397.107.626)	335.385.764.103	259.287.341.011	393.312.554.746
13. Thu nhập khác	31	30	27.364.184.255	46.865.099.528	29.519.193.234	48.358.100.787
14. Chi phí khác	32	30	4.849.812.651	4.526.112.522	6.020.167.576	7.195.098.654
15. Lợi nhuận khác	40		22.514.371.604	42.338.987.006	23.499.025.658	41.163.002.133
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(41.882.736.022)	377.724.751.109	282.786.366.669	434.475.556.879
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	(2.023.314.939)	64.130.161.108	64.630.757.549	80.539.285.203
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	31	5.500.134.363	(2.685.299.942)	(27.052.220.163)	(5.600.668.136)
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(45.359.555.446)	316.279.889.943	245.207.829.283	359.536.939.812
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(36.696.430.689)	216.133.172.332	152.436.364.137	256.190.238.739
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(8.663.124.757)	100.146.717.611	92.771.465.146	103.346.701.073
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	25.4	(63)	373	263	442
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	25.4	(63)	373	263	442

Nguyễn Anh Khoa
Người lập

Nguyễn Nhật Thiên
Kế toán trưởng

Trần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 30 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**(Phương pháp gián tiếp)**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 2	
			Năm 2026	Năm 2025
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		282.786.366.669	434.475.556.879
2. Điều chỉnh các khoản				
Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	2	12, 13, 14, 17	21.443.825.246	20.962.645.046
Các khoản dự phòng	3		33.019.433.620	(26.070.719.743)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(13.726.202.431)	(11.407.984.029)
Chi phí lãi vay	6	28	62.886.636.384	43.244.574.064
3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay	8		386.410.059.488	461.204.072.217
Tăng, giảm các khoản phải thu	9		98.541.415.302	(416.265.376.492)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(139.683.834.367)	(240.266.453.220)
Tăng, giảm 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	20	(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	20		(524.446.498.676)	(137.765.718.681)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm tài sản cố định	21		(52.510.699.988)	(18.632.312.429)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		4.351.794.884	1.012.956.345
Tiền chi cho vay, gửi ngân hàng có kỳ hạn	23		(118.868.085.602)	(68.975.096.818)
Tiền thu hồi cho vay, gửi ngân hàng có kỳ hạn	24		247.013.536.397	104.563.090.697
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(36.131.831.242)	(47.272.546.562)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		240.000.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được	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)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**(Phương pháp gián tiếp - tiếp theo)**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 2	
			Năm 2026	Năm 2025
			VND	VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát	31		235.985.520.000	17.590.150.000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(62.250.000)	-
Tiền thu từ đi vay	33	24	1.261.397.779.280	1.909.823.553.336
Tiền trả nợ gốc vay	34	24	(1.359.079.010.966)	(1.807.105.085.652)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4.002.000.000)	(937.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		134.240.038.314	119.371.617.684
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(328.737.181.085)	(19.422.800.273)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	625.500.416.500	416.086.372.405
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	296.763.235.415	396.663.572.132


Nguyễn Anh Khoa
 Người lập


Nguyễn Nhật Thiên
 Kế toán trưởng


Trần Quốc Thịnh
 Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 30 tháng 07 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

1. THÔNG TIN VỀ 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 Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 3602545493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“SKHĐT”) Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011 và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Công ty nhận được Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM về việc chấp thuận niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 25 tháng 06 năm 2021.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) là kinh doanh bất động sản (“BDS”), dịch vụ môi giới BDS, dịch vụ xây dựng và các dịch vụ khác.

Nhóm 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 06 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 với chi tiết như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2025
(1) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61,67	63,5
(2) Công ty Cổ phần Regal Group	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	55	55
(3) Công ty Cổ phần Cara Group	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61	61
(4) Công ty CP Bất Động Sản GPT	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	59	59
(5) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkgroup	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	80,47	80,47
(6) Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61	61

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

(7)	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71	71
(8)	Công ty Cổ phần Tiptek	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,9	64,9
(9)	Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	50,99
(10)	Công ty Cổ phần Công Nghệ Ihouzz	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53,53	53,53
(11)	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài Chính Bất Động Sản Tulip	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60	60
(12)	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(13)	Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(14)	Công ty Cổ phần Bất Động Sản S-Homes Group	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87	87
(15)	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63	51
(16)	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(17)	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63	51
(18)	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(19)	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Hùng Vương	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	94,68	51
(20)	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Kinh Bắc	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	83	83
(21)	Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu Tư S-Advices	Tư vấn quản lý và đầu tư	Đang hoạt động	98	98
(22)	Công ty TNHH Tư Vấn S-Media	Truyền thông quảng cáo	Đang hoạt động	51	99
(23)	Công ty TNHH S-O Farm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	98	98
(24)	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	99

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

(25) Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	100	100
(26) Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Và Đầu Tư Đất Xanh Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61
(27) Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61
(28) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	61
(29) Công ty TNHH MTV Smart City	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(30) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(31) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(32) Công ty TNHH Regal Food	Bán lẻ thực phẩm	Đang hoạt động	100	100
(33) Công ty Cổ phần Dịch vụ Đất Xanh Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(34) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	65	65
(35) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	66	66
(36) Công ty TNHH Đầu tư Linkland	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(37) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(38) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(39) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	97,61	97,61
(40) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(41) Công ty TNHH Nông Nghiệp Lifarm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100	100
(42) Công ty Cổ phần Propcom	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	99

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

(43) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(44) Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(45) Công ty TNHH MTV Regal Hotel & Resort	Nhà hàng, khách sạn	Đang hoạt động	100	100
(46) Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Asahi Luxstay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(47) Công ty Cổ Phần Dịch vụ Bất Động Sản DMH Group	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	51
(48) Công ty Cổ Phần Thương mại Dịch vụ Việt Nhật Cares	Vệ sinh chung nhà cửa	Đang hoạt động	51	51
(49) Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Đất Phát Hưng (Trước đây Công ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial)	Tư vấn, môi giới, đầu giá BĐS, QSDĐ	Đang hoạt động	-	70
(50) Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(51) Công ty TNHH MTV Cara Legend	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(52) Công ty TNHH MTV Cara Smart City	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(53) Công ty Cổ Phần Bảo vệ Minh An	Dịch vụ bảo vệ	Đang hoạt động	51	51
(54) Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Lan Anh	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(55) Công ty TNHH Đầu Tư Lê Gia Newland	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	67	67
(56) Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Địa Ốc Thăng Long	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	56,67	51

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam 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);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

- ▶ 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, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 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 kế toán năm

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.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 06 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 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 và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

Việc phân loại các khoản tương đương tiền được thực hiện trên cơ sở bản chất của khoản đầu tư, mục đích nắm giữ và khả năng chuyển đổi tại thời điểm báo cáo, đồng thời có xem xét các hạn chế trong việc sử dụng (nếu có) nhằm đảm bảo phản ánh phù hợp tình hình tài chính của Nhóm Công ty.

3.2 Hàng tồn kho*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, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Các chi phí chung được phân bổ vào giá thành của từng sản phẩm bất động sản trên cơ sở hợp lý và nhất quán.

Giá trị thuần có thể thực hiện được

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.

Việc xác định giá bán ước tính và các chi phí liên quan được thực hiện trên cơ sở các thông tin thị trường hiện có, các giao dịch gần nhất, chính sách bán hàng của Nhóm Công ty và các yếu tố cung cầu của thị trường bất động sản tại thời điểm lập báo cáo.

Giá vốn của bất động sản đã bán

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hoặc các tiêu thức phân bổ hợp lý khác.

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 được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho khi giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc.

Việc trích lập dự phòng được thực hiện trên cơ sở đánh giá riêng cho từng dự án hoặc từng sản phẩm bất động sản, có xem xét đến tình trạng pháp lý, tiến độ triển khai, khả năng tiêu thụ và diễn biến của thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính.

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.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cần 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 năm tài chính, được xác định trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi của từng khoản phải thu, có xem xét đến lịch sử thu hồi, tình hình tài chính của khách hàng và các yếu tố kinh tế tại thời điểm báo cáo.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế và các khoản tổn thất suy giảm (nếu có).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

Nhóm Công ty thực hiện xem xét các dấu hiệu suy giảm giá trị của tài sản tại mỗi kỳ báo cáo để xác định giá trị có thể thu hồi và ghi nhận tổn thất suy giảm (nếu có).

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế và các khoản tổn thất suy giảm (nếu có).

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

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

Nhóm Công ty thực hiện xem xét các dấu hiệu suy giảm giá trị của tài sản tại mỗi kỳ báo cáo để xác định giá trị có thể thu hồi và ghi nhận tổn thất suy giảm (nếu có).

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.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 – 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 11 năm
Phương tiện vận tải	5 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính, trang web	3 – 6 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao của tài sản được xem xét định kỳ và điều chỉnh khi cần thiết nhằm phản ánh phù hợp với điều kiện sử dụng thực tế của tài sản.

Nhóm Công ty không phân bổ giá trị quyền sử dụng đất khi quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng lâu dài.

3.7 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty và được hạch toán vào chi phí khi phát sinh, trừ trường hợp được vốn hóa khi liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản đủ điều kiện theo quy định hiện hành.

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

3.8 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Việc phân bổ chi phí được thực hiện trên cơ sở bản chất của từng khoản chi phí và mức độ thu được lợi ích kinh tế trong tương lai, đồng thời được xem xét định kỳ để đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

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

Chi phí hoa hồng môi giới được phân bổ phù hợp với doanh thu liên quan, trên cơ sở các điều khoản của hợp đồng và tiến độ thực hiện giao dịch, nhằm đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

3.9 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua (acquisition method). 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 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 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 phí 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 hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định 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, Nhóm Công ty thực hiện đánh giá các dấu hiệu cho thấy lợi thế thương mại có thể bị suy giảm giá trị. Khi có dấu hiệu suy giảm, Nhóm Công ty xác định giá trị có thể thu hồi và ghi nhận phần tổn thất (nếu có) vào chi phí trong kỳ.

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Lợi thế thương mại không được ghi nhận cho các nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh giữa các công ty cùng dưới sự kiểm soát chung, là các giao dịch mà tất cả các công ty đều chịu sự kiểm soát bởi cùng một đối tượng hoặc các đối tượng trước và sau khi hợp nhất và sự kiểm soát này không mang tính tạm thời.

Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc một nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

Chênh lệch giữa giá phí đầu tư của bên mua và giá trị tài sản thuần của bên bán được trình bày riêng biệt như một khoản phụ trội trong nguồn vốn chủ sở hữu khi hợp nhất.

Phương pháp cộng giá trị sổ sách

Đối với các giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung, phương pháp cộng giá trị sổ sách được áp dụng như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các công ty được hợp nhất theo giá trị ghi sổ;
- Không phát sinh lợi thế thương mại mới từ giao dịch hợp nhất; và
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động của các công ty hợp nhất cho cả kỳ kế toán, không phụ thuộc vào thời điểm phát sinh giao dịch hợp nhất, và thông tin so sánh được trình bày như thể các công ty đã được hợp nhất từ trước.

3.10 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có dấu hiệu cho thấy giá trị ghi sổ của khoản đầu tư có thể không thu hồi được tại ngày kết thúc năm tài chính, trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi của khoản đầu tư, có xem xét đến tình hình tài chính của bên được đầu tư và các yếu tố thị trường có liên quan.

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.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Việc xác định giá trị có thể thu hồi được thực hiện trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi của khoản đầu tư tại thời điểm báo cáo. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho các nghĩa vụ hiện tại của Nhóm Công ty phát sinh từ các giao dịch đã xảy ra mà Nhóm Công ty dự kiến phải thanh toán trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được, không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

Giá trị các khoản phải trả và chi phí trích trước được xác định trên cơ sở ước tính hợp lý về số tiền phải thanh toán, phù hợp với các điều khoản của hợp đồng và các thông tin có liên quan tại thời điểm báo cáo.

3.12 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 tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho người lao động, và được trình bày như một khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất khi đã được phê duyệt.

Việc ghi nhận quỹ được thực hiện trên cơ sở nghĩa vụ hiện tại của Nhóm Công ty phát sinh từ các quyết định đã được phê duyệt theo quy định.

3.13 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế và khi quyền kiểm soát hàng hóa hoặc dịch vụ đã được chuyển giao cho khách hàng. 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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 quyền kiểm soát đối với nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao cho người mua, phù hợp với các điều khoản của hợp đồng.

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 đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng, đồng thời quyền kiểm soát đối với bất động sản đã được chuyển giao cho khách hàng.

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

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành, tương ứng với việc Nhóm Công ty đã chuyển giao quyền kiểm soát dịch vụ cho khách hàng theo các điều khoản của hợp đồng.

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, 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, được xác định trên cơ sở mức độ hoàn thành của hợp đồng và được khách hàng xác nhận.

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 và có khả năng thu được lợi ích kinh tế.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà Nhóm Công ty có khả năng thu hồi. Chi phí của hợp đồng được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi phát sinh.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.14 Thuế*Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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 năm tài chính 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 cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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 được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi có khả năng 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 được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được điều chỉnh giảm trong phạm vi không còn khả năng thu hồi đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng toàn bộ hoặc một phần tài sản thuế thu nhập hoãn lại. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi có khả năng có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các tài sản 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 năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, 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 trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong các kỳ tương lai.

3.15 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.

Việc xác định các bên liên quan được thực hiện trên cơ sở bản chất của mối quan hệ, không chỉ dựa trên hình thức pháp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Các giao dịch với các bên liên quan được trình bày riêng biệt trên báo cáo tài chính hợp nhất nhằm đảm bảo cung cấp đầy đủ thông tin về ảnh hưởng của các giao dịch này đối với tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Nhóm Công ty.

3.16 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

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tiền mặt	1.805.682.531	4.196.846.161
Tiền gửi ngân hàng	189.695.306.930	401.943.544.391
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 ngân hàng và hưởng lãi suất từ 4,2 đến 8,1%/năm.

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

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tiền gửi có kỳ hạn	190.861.093.962	322.347.076.698
Cho vay	100.459.322.796	106.563.834.503
Lãi tiền gửi, cho vay	32.190.214.758	23.760.643.210
TỔNG CỘNG	323.510.631.516	452.671.554.411

(*) Các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4,2 đến 8,1%.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải thu từ bên khác:	899.277.832.684	1.026.328.325.682
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	182.679.675.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị A&T Bình Du	24.210.569.243	128.519.194.740
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng The Sang	39.327.598.157	38.314.818.721

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

- Các khách hàng khác	653.059.990.284	859.494.312.221
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	328.783.756.537	257.619.296.409
TỔNG CỘNG	1.228.061.589.221	1.283.947.622.091
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 9)	(112.092.629.957)	(84.073.196.337)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.115.968.959.264	1.199.874.425.754

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Trả trước cho nhà cung cấp	959.516.861.692	943.475.385.931
- Trả trước cho các cá nhân	25.957.754.725	25.957.754.725
- Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Benhouse Việt Nam	108.568.215.878	111.230.412.031
- Công ty CP Tập Đoàn Thiên Minh Đức	-	98.828.718.023
- Các nhà cung cấp khác	824.990.891.089	707.458.501.152
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.694.094.171	19.017.781.563
TỔNG CỘNG	961.210.955.863	962.493.167.494
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 9)	(680.759.327)	(680.759.327)
GIÁ TRỊ THUẦN	960.530.196.536	961.812.408.167

8. PHẢI THU KHÁC

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản (*)	5.766.898.759.578	5.844.220.742.673
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	949.916.571.106	1.173.468.057.975
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	133.710.562.939	239.877.631.453
Tạm ứng cho nhân viên	163.480.579.711	116.679.127.600
Khác	455.958.599.464	290.610.409.513
	7.469.965.072.798	7.664.855.969.214
Dài hạn		

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Ký quỹ, ký cược	1.219.000.000	1.807.430.950
	1.219.000.000	1.807.430.950
TỔNG CỘNG	7.471.184.072.798	7.666.663.400.164
Dự phòng phải thu khác (<i>Thuyết minh số 9</i>)	(199.386.576.447)	(199.386.576.447)
GIÁ TRỊ THUẦN	7.271.797.496.351	7.467.276.823.717

Trong đó:

Phải thu các bên khác	4.151.834.942.091	4.040.423.618.221
Phải thu các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	3.319.349.130.707	3.626.239.781.943

(*) Số cuối kỳ 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 và các dự án khác.

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Dự phòng các khoản ký quỹ, tạm ứng	199.386.576.447	199.386.576.447
Dự phòng phải thu của khách hàng	112.092.629.957	84.073.196.337
Dự phòng trả trước cho người bán	680.759.327	680.759.327
TỔNG CỘNG	312.159.965.731	284.140.532.111

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Số đầu kỳ	284.140.532.111	203.081.166.914
Dự phòng trích lập trong kỳ	33.269.433.621	55.805.429.553
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(250.000.001)	(81.876.149.296)
Phân loại lại	(5.000.000.000)	-
Số cuối kỳ	312.159.965.731	177.010.447.171

10. HÀNG TỒN KHO

	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Bất động sản dở dang (*)	2.425.096.068.855	2.045.036.414.897

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Bất động sản hàng hóa	443.264.790.814	358.669.180.171
Bất động sản thành phẩm	2.379.494.923.042	2.690.750.739.471
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 Regal Legend, La Maison, Tuyên Sơn, Đất Quảng Riverside và các dự án khác.

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 06 năm 2026: 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.

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	112.477.443.127	131.420.083.938
Công cụ, dụng cụ	3.822.290.574	3.223.565.723
Khác	29.954.227.521	12.213.636.904
	146.253.961.222	146.857.286.565
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	91.354.511.730	79.581.374.481
Công cụ, dụng cụ	3.822.290.574	3.223.565.723
Khác	25.876.804.941	33.206.022.341
	121.053.607.245	116.010.962.545
TỔNG CỘNG	267.307.568.467	262.868.249.110

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

12. Tài sản cố định hữu hình

	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:						
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2026	137.996.194.848	6.311.761.360	82.560.194.480	14.365.195.456	23.684.346.802	264.917.692.946
Mua trong kỳ	1.936.358.904	118.260.000	(61.235.293)	359.007.410	-	2.352.391.021
Thanh lý trong kỳ						
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2026	139.932.553.752	6.430.021.360	82.498.959.187	14.724.202.866	23.684.346.802	267.270.083.967
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2026	(23.632.230.395)	(3.294.845.486)	(66.154.304.331)	(11.531.283.761)	(3.723.604.276)	(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 trong kỳ	388.590	5.615.741	1.002.072.727	-	-	1.008.077.058
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2026	(27.001.554.186)	(3.592.601.511)	(68.276.185.753)	(11.772.187.247)	(4.188.506.265)	(114.831.034.962)
Giá trị còn lại						
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2026	114.363.964.453	3.016.915.874	16.405.890.149	2.833.911.695	19.960.742.526	156.581.424.697
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2026	112.930.999.566	2.837.419.849	14.222.773.434	2.952.015.619	19.495.840.537	152.439.049.005

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

13. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2026	34.785.555.399	69.023.423.463	265.000.000	104.073.978.862
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2026	34.785.555.399	69.302.543.463	265.000.000	104.353.098.862
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2026	-	(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)
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	-
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2026	-	(45.412.880.544)	(130.206.248)	(45.543.086.792)
Giá trị còn lại:				
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2026	34.785.555.399	25.704.908.691	140.293.751	60.630.757.841
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2026	34.785.555.399	23.889.662.919	134.793.752	58.810.012.070

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**Nguyên giá:***Nhà cửa vật kiến trúc*

Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2026	87.029.641.530
Tăng trong kỳ	35.327.686.917
Giảm trong kỳ	(3.596.739.441)
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2026	<u>118.760.589.006</u>

Giá trị khấu hao lũy kế:

Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2026	(6.607.167.594)
Khấu hao trong kỳ	(1.473.568.418)
Giảm trong kỳ	11.989.132
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2026	<u>(8.068.746.880)</u>

Giá trị còn lại:

Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2026	80.422.473.936
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2026	<u><u>110.691.842.126</u></u>

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Xây dựng văn phòng	23.354.327.661	26.826.233.180
Chi phí phát triển phần mềm	66.696.052.681	56.393.538.366
Khác	26.430.202.370	20.587.516.715
TỔNG CỘNG	<u><u>116.480.582.712</u></u>	<u><u>103.807.288.261</u></u>

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Đầu tư vào công ty liên kết (*)	33.877.356.454	35.240.017.422
TỔNG CỘNG	<u><u>33.877.356.454</u></u>	<u><u>35.240.017.422</u></u>

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		Tỷ lệ lợi ích (%)	Giá trị ghi sổ VND	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 Bất Động Sản Đất Phước Thịnh	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	51.831.813	36	83.517.171
Công ty Cổ phần Vision Realty	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	209.566.963	36	71.692.711
Công ty Cổ Phần Landtogo	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	9.363.064	36	12.032.945
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 Nhà Ở Ngay Reco	Kinh doanh và môi giới BĐS	25	1.394.019.131	25	1.214.829.142
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 Giáo Dục & Phát Triển Tâm Phúc	Đào tạo sơ cấp	40	57.563.102	40	177.983.577
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	27,77	2.424.421.778	27,77	3.635.505.872
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Hthome	Kinh doanh và môi giới BDS	40	146.016.154	40	-
TỔNG CỘNG			33.877.356.454		35.240.017.422

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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

Giá gốc khoản đầu tư:

Số đầu kỳ	179.981.814.974
Tăng trong kỳ	200.000.000
	<u>(146.994.000.000)</u>
Số cuối kỳ	<u>33.187.814.974</u>

Phân lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:

Số đầu kỳ	(144.741.797.552)
Phân lỗ từ công ty liên kết trong kỳ	(1.562.660.968)
	<u>146.994.000.000</u>
Số cuối kỳ	<u>689.541.480</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu kỳ	<u>35.240.017.422</u>
Số cuối kỳ	<u>33.877.356.454</u>

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**Nguyên giá:**Số đầu kỳ và số cuối kỳ 210.088.231.451**Phân bổ lũy kế:**Số đầu kỳ (115.906.031.268)Phân bổ trong kỳ (10.367.547.286)Số cuối kỳ (126.273.578.554)**Giá trị còn lại**Số đầu kỳ 94.182.200.183Số cuối kỳ 83.814.652.897**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải trả nhà cung cấp:	326.147.477.741	484.959.191.460
- Công ty Cổ Phần Vật Tư Thiết Bị và Đầu Tư Xây Dựng M.E.I	20.253.340.955	20.253.340.955
- Công ty Cổ Phần Vinaconex 25	15.886.980.822	23.143.043.368
- Khác	290.007.155.964	441.562.807.137
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	9.032.908.056	2.513.069.173

TỔNG CỘNG

<u>335.180.385.797</u>	<u>487.472.260.633</u>
------------------------	------------------------

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	756.659.612.083	758.825.997.125
Khách hàng khác trả tiền trước	5.297.543.060	91.649.213.058
Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	23.534.169.694	7.250.790.382

TỔNG CỘNG

<u>785.491.324.837</u>	<u>857.726.000.565</u>
------------------------	------------------------

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Ngày 01 tháng 01 năm 2026</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Giảm do thanh lý công ty con</i>	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2026</i>
Thuế giá trị gia tăng	77.366.171.192	327.132.420.400	(353.315.557.341)	-	51.183.034.251
Thuế thu nhập doanh nghiệp	168.164.242.227	64.630.757.549	(108.909.085.602)	-	123.885.914.174
Thuế thu nhập cá nhân	37.937.341.835	53.689.701.725	(66.372.729.062)	-	25.254.314.498
Thuế khác	14.619.056.531	52.403.185.184	(61.306.435.690)	-	5.715.806.025
TỔNG CỘNG	298.086.811.785	497.856.064.858	(589.903.807.695)	-	206.039.068.948

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Chi phí xây dựng của các dự án	324.250.511.782	202.065.483.343
Chi phí hỗ trợ lãi suất	8.481.860.821	64.072.249.370
Chi phí môi giới	65.137.430.370	107.746.828.037
Khác	52.306.696.683	77.964.929.447
TỔNG CỘNG	450.176.499.656	451.849.490.197

22. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	94.531.965.546	90.367.677.870
Doanh thu khác	3.817.098.337	10.931.216.700
TỔNG CỘNG	98.349.063.883	101.298.894.570

23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Thu hộ cho chủ đầu tư	1.771.533.561.552	1.949.472.469.374
Nhận góp vốn theo HĐHTKD	50.972.908.667	157.779.670.489
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	88.076.718.989	73.416.140.006
Khác	120.504.871.973	187.984.794.415
TỔNG CỘNG	2.031.088.061.181	2.368.653.074.284
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả bên khác	1.923.205.709.270	2.253.079.466.200
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	107.882.351.911	115.573.608.084

24. VAY

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn	1.885.065.032.263	1.967.264.418.363
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	1.183.677.964.185	1.304.224.433.688
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2)	617.094.208.489	604.869.984.675
Vay cá nhân và tổ chức khác	84.292.859.589	58.170.000.000
Dài hạn	1.010.772.912.872	1.026.254.758.458

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.3)

1.010.772.912.872

1.026.254.758.458

Vay cá nhân và tổ chức khác

-

-

TỔNG CỘNG**2.895.837.945.135****2.993.519.176.821**

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

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)

Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu

-

-

Số cuối kỳ

2.895.837.945.135**2.315.113.784.887**

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

24.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 30.06.2026</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng liên doanh Việt - Nga CN Đà Nẵng	153.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 09 năm 2026 đến ngày 07 tháng 04 năm 2027	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam CN Đà Nẵng	12.275.686.835	Đến ngày 26 tháng 05 năm 2027	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại	52.967.245.692	Từ ngày 24 tháng 07 năm 2026 đến ngày 30 tháng 03 năm 2027	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	7.166.912.667	Đến ngày 28 tháng 12 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Thăng Long	30.000.000.000	Đến ngày 16 tháng 09 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	30.455.180	Đến ngày 05 tháng 08 năm 2026	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Long An	48.531.202.515	Đến ngày 31 tháng 10 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	104.048.732	Đến ngày 03 tháng 07 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	495.142.610.971	Từ ngày 07 tháng 08 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	140.331.453.165	Từ ngày 08 tháng 08 năm 2026 đến ngày 21 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	95.319.491.972	Từ ngày 24 tháng 08 năm 2026 đến ngày 23 tháng 06 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Thăng Long	64.175.451	Đến ngày 30 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Thăng Long	10.000.000.000	Đến ngày 28 tháng 06 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Thăng Long	13.500.000.000	Đến ngày 09 tháng 07 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	11.757.594.657	Đến ngày 16 tháng 01 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	24.880.693.042	Đến ngày 03 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	6.991.467.226	Đến ngày 19 tháng 01 năm 2027	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	340.008.000	Đến ngày 31 tháng 03 năm 2027	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Quảng Ninh	14.899.714.622	Đến ngày 09 tháng 07 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hạ Long	14.580.055.192	Từ ngày 03 tháng 09 năm 2026 đến ngày 22 tháng 09 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hồ Chí Minh	19.530.148.262	Từ ngày 04 tháng 07 năm 2026 đến ngày 17 tháng 12 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Long An	32.265.000.004	Đến ngày 03 tháng 07 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp

Tổng cộng**1.183.677.964.185**

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

24.2 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả được trình bày như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 30.06.2026</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đà Nẵng	7.000.000.000	Đến ngày 25 tháng 07 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đà Nẵng	30.250.000.000	Đến ngày 25 tháng 09 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội sở	432.969.282.256	Từ ngày 25 tháng 09 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2027	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội sở	15.000.000.000	Đến ngày 15 tháng 07 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội sở	75.381.258.775	Từ ngày 18 tháng 07 năm 2026 đến ngày 28 tháng 10 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	1.000.000.000	Từ ngày 01 tháng 07 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam	84.375.000	Đến ngày 11 tháng 12 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	652.037.266	Đến ngày 30 tháng 06 năm 2027	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	11.402.000.000	Đến ngày 30 tháng 06 năm 2027	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	1.029.960.000	Đến ngày 30 tháng 06 năm 2027	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	1.668.200.000	Đến ngày 30 tháng 06 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội	40.657.095.192	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2026	Tài trợ dự án	Thế chấp
Tổng cộng	617.094.208.489			

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

24.3 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 30.06.2026</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đà Nẵng	21.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 07 năm 2026 đến ngày 25 tháng 04 năm 2030	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đà Nẵng	55.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 09 năm 2026 đến ngày 28 tháng 12 năm 2028	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đà Nẵng	36.067.605.806	Từ ngày 25 tháng 08 năm 2028 đến ngày 09 tháng 06 năm 2033	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Hội sở	649.453.923.391	Từ ngày 25 tháng 09 năm 2026 đến ngày 18 tháng 10 năm 2028	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	11.950.000.000	Đến ngày 26 tháng 07 năm 2038	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam	1.181.250.000	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2033	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	7.487.417.418	Đến ngày 27 tháng 08 năm 2035	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Long An	64.166.666.668	Đến ngày 23 tháng 07 năm 2029	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân	1.866.640.000	Đến ngày 06 tháng 10 năm 2035	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	161.680.570	Đến ngày 29 tháng 01 năm 2028	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	3.336.400.000	Đến ngày 19 tháng 07 năm 2029	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	2.575.100.000	Đến ngày 24 tháng 12 năm 2029
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	11.398.021.524	Đến ngày 12 tháng 06 năm 2028
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	9.264.045.493	Đến ngày 28 tháng 01 năm 2036
Ngân hàng TMCP Quân Đội	77.533.595.776	Đến ngày 25 tháng 04 năm 2030
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	1.133.320.000	Đến ngày 28 tháng 10 năm 2029
Ngân hàng TMCP Quân Đội	57.197.246.226	Đến ngày 02 tháng 06 năm 2031
TỔNG CỘNG	<u>1.010.772.912.872</u>	

Mua tài sản	Thế chấp
Mua tài sản	Thế chấp
Mua tài sản	Thế chấp
Tài trợ dự án	Thế chấp
Mua tài sản	Thế chấp
Tài trợ dự án	Thế chấp

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU**25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	<i>Vốn cổ phần</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Vốn khác của chủ sở hữu</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho kỳ kế toán kết thúc 30.06.2025							
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 từ 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 trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(937.000.000)	(937.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(614.702.723)	(281.736.500)	(896.439.223)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	(1.958.011.934)	(18.314.534.632)	(20.272.546.566)
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
Cho kỳ kế toán kết thúc 30.06.2026							

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

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
Góp vốn từ cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-
Trả lại vốn góp cho cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	152.436.364.137	92.771.465.146	245.207.829.283
Cổ tức trả cho cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	-	(4.002.000.000)	(4.002.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(13.110.338.645)	-	(13.110.338.645)
Tăng tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	(9.669.088.544)	9.897.514.051	228.425.507
Tăng khác	-	-	200.000.000.000	-	(198.245.043.962)	-	1.754.956.038
Cuối kỳ	5.791.031.240.000	4.503.548.710	224.503.464.043	6.193.919.585	449.886.225.809	2.586.372.986.577	9.062.491.384.724

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	<i>Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</i>
<i>Vốn đã góp của chủ sở hữu</i>		
Số dư đầu kỳ	5.791.031.240.000	5.791.031.240.000
Chương trình lựa chọn cho người lao động	-	-
Số dư cuối kỳ	5.791.031.240.000	5.791.031.240.000

25.3 Cổ phiếu phổ thông

	<i>Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</i>
	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Số cổ phiếu</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	579.103.124	579.103.124
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	579.103.124	579.103.124
Cổ phiếu quỹ	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	579.103.124	579.103.124
	25	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

25.4 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**25.4 Lãi trên cổ phiếu**

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

	Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Lãi/(lợi nhuận) thuần sau thuế (VND)	(36.696.430.689)	216.133.172.332	152.436.364.137	256.190.238.739
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(36.696.430.689)	216.133.172.332	152.436.364.137	256.190.238.739
	Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ nhieu	579.103.124	579.103.124	579.103.124	579.103.124
Ảnh hưởng suy giảm do:	-	-	-	-
Trái phiếu có thể chuyển đổi	-	-	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	579.103.124	579.103.124	579.103.124	579.103.124
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(63)	373	263	442
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(63)	373	263	442

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

26. DOANH THU**26.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<i>Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</i>
Tổng doanh thu	626.656.542.813	965.086.927.800	2.042.375.500.758	1.477.550.820.708
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu dịch vụ bất động sản	321.776.023.140	588.181.757.643	1.054.637.249.361	790.389.188.181
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	(7.112.038.153)	188.564.435.244	674.819.738.862	445.275.095.711
Doanh thu dịch vụ khác	311.992.557.826	188.340.734.913	312.918.512.535	241.886.536.816
Giảm trừ doanh thu	2.000.000	-	-	-
DOANH THU THUẦN	626.658.542.813	965.086.927.800	2.042.375.500.758	1.477.550.820.708

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</i>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	9.547.662.866	6.970.589.263	15.296.760.548	11.356.801.535
Khác	(5.679.478)	-	700.000	-
TỔNG CỘNG	9.541.983.388	6.970.589.263	15.297.460.548	11.356.801.535

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</i>
Giá vốn dịch vụ bất động sản	111.893.344.817	243.645.770.327	436.465.704.365	323.001.417.515
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	(32.689.440.097)	86.661.820.290	405.352.189.401	240.675.885.361
Giá vốn dịch vụ khác	301.037.880.350	58.336.797.636	301.420.567.525	107.843.346.288
TỔNG CỘNG	380.241.785.070	388.644.388.253	1.143.238.461.291	671.520.649.164

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</i>
Chi phí đi vay	26.682.281.505	21.412.215.348	62.886.636.384	43.244.574.064
Khác	-	-	-	-
Khác	1.770.840.312	802.161.079	17.595.005.632	802.161.079
TỔNG CỘNG	28.453.121.817	22.214.376.427	80.481.642.016	44.046.735.143

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

	<i>Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</i>
Chi phí bán hàng	165.198.801.118	178.485.136.946	361.730.991.234	274.649.462.440
Chi phí lương	67.290.859.142	80.179.615.693	134.769.478.462	111.296.543.256
Chi phí quảng cáo	55.657.516.765	50.184.928.662	95.788.995.519	80.961.758.424
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.208.039.393	1.643.605.217	2.195.784.857	3.114.563.496
Chi phí khác	41.042.385.818	46.476.987.374	128.976.732.396	79.276.597.264
Chi phí quản lý doanh nghiệp	124.834.319.507	47.458.876.139	211.371.864.786	105.429.403.244
Chi phí lương	56.477.208.897	45.664.048.003	107.515.248.543	76.311.890.787
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.886.575.230	10.736.666.389	26.987.546.608	16.906.405.812
Chi phí dự phòng	33.169.433.621	(26.070.719.743)	33.019.433.620	(26.070.719.743)
Chi phí lợi thế thương mại	5.212.413.276	5.252.205.789	10.367.547.286	10.504.411.578
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.714.402.162	3.098.246.762	5.156.913.634	6.358.364.175
Chi phí khác	12.374.286.321	8.778.428.939	28.325.175.095	21.419.050.635
TỔNG CỘNG	290.033.120.625	225.944.013.085	573.102.856.020	380.078.865.684

30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</i>
Thu nhập khác	27.364.184.255	46.865.099.528	29.519.193.234	48.358.100.787
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	25.123.322.330	43.319.594.765	25.237.882.297	43.752.743.522
Khác	2.240.861.925	3.545.504.763	4.281.310.937	4.605.357.265

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
 Đơn vị: VND

Chi phí khác	4.849.812.651	4.526.112.522	6.020.167.576	7.195.098.654
Chi phí phạt chậm nộp thuế	834.058.455	2.893.205.829	1.552.936.728	5.393.082.049
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	688.000.000	517.001.860	838.124.931	553.723.110
Khác	3.327.754.196	1.115.904.833	3.629.105.917	1.248.293.495
LỢI NHUẬN KHÁC	22.514.371.604	42.338.987.006	23.499.025.658	41.163.002.133

31. 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

	<i>Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025</i>	<i>Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(2.023.314.939)	64.130.161.108	64.630.757.549	80.539.285.203
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	5.500.134.363	(2.685.299.942)	(27.052.220.163)	(5.600.668.136)
TỔNG CỘNG	3.476.819.424	61.444.861.166	37.578.537.386	74.938.617.067

32. 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 06 năm 2026 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần BLUEMARQ GROUP (“BLUEMARQ GROUP”) Trước đây: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	Công ty mẹ
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam (“Charm & CI”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco SG”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần BLUEMARQ Development (“BLUEMARQ Development”) Trước đây: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc (“DTMB”)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ Phần Hội An Invest (“Hội An”)	Công ty trong cùng tập đoàn

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("DXMN")

Công ty TNHH BĐS Hoa Phượng Đỏ ("HPD")

Công ty TNHH Phát triển BĐS Orchid Land ("ORC")

Ông Nguyễn Trường Sơn

Ông Trần Quốc Thịnh

Bà Phạm Thị Nguyễn Thanh

Ông Hà Đức Hiếu

Ông Trần Thanh Tân

Ông Lê Đặng Quốc Hùng

Ông Nguyễn Hoàng Đức

Công ty liên kết

(đến ngày 16/01/2026)

Công ty trong cùng tập đoàn

Công ty trong cùng tập đoàn

Chủ tịch

Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc

(Miễn nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2025)

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT độc lập

Thành viên HĐQT

Giám đốc Tài chính

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 này và kỳ trước bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026</i>	<i>Cho kỳ kế toán Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</i>
BLUEMARQ Development	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	176.240.964.169	31.164.843.301
		Lãi cho vay	192.945.205	371.726.028
		Lãi đi vay	2.054.557.233	1.632.719.177
		Doanh thu dịch vụ khác	-	2.088.252.696
		Ký quỹ dự án	-	305.000.000.000
Vicco Sài Gòn	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	3.207.587.850	1.410.369.540
		Doanh thu khác	359.248.000	
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	1.193.379.731	6.303.769.669
Hội An	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	5.283.461.530

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Công ty Cổ phần Vision Realty	Công ty liên kết	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	Công ty liên kết	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 CP BĐS Đất Phước Thịnh	Công ty liên kết	Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	22.017.729	12.974.181
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty liên kết	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
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
BLUEMARQ Development	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	257.147.412.814	199.966.271.892
BLUEMARQ Development	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu bán căn hộ, nhà phố và đất nền	-	-
BLUEMARQ Development	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ quản lý	-	-
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	52.940.340.333	51.090.780.523
BLUEMARQ Group	Công ty mẹ	Doanh thu dịch vụ môi giới	30.000.000	30.000.000
BLUEMARQ Group	Công ty mẹ	Doanh thu cung cấp phần mềm	1.104.925.000	-
Hội An	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	5.811.807.680	5.811.807.680
DXMN	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	151.260.206
BLUEMARQ Group	Công ty mẹ	Doanh thu dịch vụ	604.401.880	569.176.108
HPD/ORC	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cho thuê văn phòng	3.000.000	-
Vicco Sài Gòn	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ	387.987.840	-
Công ty Cổ phần Vision Realty	Công ty liên kết	Doanh thu hợp tác kinh doanh	79.721.012	-

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Công ty Cổ phần Houzz Agent	Công ty liên kết	Doanh thu hợp tác kinh doanh	11.476.060	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ môi giới	10.662.683.918	-
			328.783.756.537	257.619.296.409
Phải thu khác				
BLUEMARQ Development	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ môi giới	2.010.500.000.000	2.055.750.000.000
		Tạm ứng cho chủ đầu tư	913.068.057.975	1.173.468.057.975
		Khác	611.504.169	202.155.405
Charm & CI	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ môi giới dự án	235.000.000.000	235.000.000.000
BLUEMARQ Group	Công ty mẹ	Kỹ quỹ	650.000.000	1.300.000.000
		Phải thu khác	10.464.234.440	11.464.234.440
DTMB	Công ty cùng tập đoàn	Tiền đặt cọc, ký quỹ dự án	3.300.000.000	3.300.000.000
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Tạm ứng cho chủ đầu tư	26.896.334.123	26.896.334.123
		Kỹ quỹ dự án	31.114.000.000	31.114.000.000
Hội An	Công ty cùng tập đoàn	Kỹ quỹ dự án	87.745.000.000	87.745.000.000
			3.319.349.130.707	3.626.239.781.943
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
SDO	Công ty cùng tập đoàn	Chuyển nhượng BĐS	1.467.321.279	1.467.321.279
DXMN	Công ty liên kết	Chi phí dịch vụ dự án	-	17.550.460.284
Công ty Cổ phần Vision Realty	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	122.694.602	-
Công ty CP Bất Động Sản Đất Phước Thịnh	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	104.078.290	-
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	-	-
			1.694.094.171	19.017.781.563
Người mua trả tiền trước				
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn		-	6.937.790.382
BLUEMARQ Development	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu bán căn hộ, nhà phố và đất nền	23.221.169.694	-

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

BLUEMARQ Group Công ty mẹ		Phí dịch vụ	313.000.000	313.000.000
			23.534.169.694	7.250.790.382
Phải trả người bán ngắn hạn				
BLUEMARQ Group Công ty mẹ		Lợi nhuận phân chia từ HĐHTKD	-	-
Vicco Sài Gòn	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	3.725.476.090	1.763.315.763
BLUEMARQ Development	Công ty cùng tập đoàn	Tiền điện, nước	500.668	500.668
	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu bán căn hộ, nhà phố và đất nền	326.392.688	749.252.742
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Công ty liên kết		43.106.889	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Phước Thịnh	Công ty liên kết		52.746.577	-
Công ty Cổ phần Vision Realty	Công ty liên kết		93.053.529	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty liên kết		4.791.631.615	-
			9.032.908.056	2.513.069.173
Phải trả ngắn hạn khác				
BLUEMARQ Group Công ty mẹ		Góp vốn theo HĐHTKD	98.913.184.000	99.913.184.000
Hà Thuận Hùng	Công ty cùng tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	-	2.684.210.525
BLUEMARQ Development	Công ty cùng tập đoàn	Phải trả dự án	8.535.927.286	8.535.927.286
		Khác	403.240.625	1.472.306.822
		Lãi đi vay	-	1.984.006.848
DXMN	Công ty liên kết	Đặt cọc, ký quỹ	-	550.000.000
Hội An	Công ty cùng tập đoàn	Lãi đi vay	-	433.972.603
			107.852.351.911	115.573.608.084

Thu nhập và thù lao các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán nội bộ và Ban Tổng Giám đốc:

Họ và tên	Chức vụ	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/06/2025

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch HĐQT	500.085.026	655.655.095
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh (Miễn nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2025)	Tổng giám đốc	-	1.104.079.564
Ông Trần Quốc Thịnh (Bổ nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2025)	Tổng giám đốc	1.063.341.569	315.175.180
Cách thành viên quản lý khác		5.056.469.785	2.727.039.755
		6.619.896.380	4.801.949.594

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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 Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn 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.

Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản và dịch vụ xây dựng.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

33. 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:

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026				
Doanh thu thuần				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	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
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết	-	-	-	(1.562.660.968)
Doanh thu 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
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	(27.052.220.163)
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	245.207.829.283
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	-	92.771.465.146
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	-	-	-	152.436.364.137
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2026	-	-	-	-
Tài sản và nợ phải trả	-	-	-	-
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
Nợ phải trả bộ phận	3.767.623.177.576	3.889.085.934.707	(1.060.585.831.794)	6.596.123.280.489
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	564.685.867.436
Tổng nợ phải trả	-	-	-	7.160.809.147.925

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)**

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025				
Doanh thu thuần				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	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
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết	-	-	-	51.182.494
Doanh thu 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
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	(5.600.668.136)
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	359.536.939.812
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	-	103.346.701.073
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	-	-	-	256.190.238.739
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	-	-	-
Tài sản và nợ phải trả	-	-	-	-
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
Nợ phải trả bộ phận	6.863.583.870.910	696.969.712.342	(1.118.597.592.212)	6.441.955.991.040
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	587.745.112.930
Tổng nợ phải trả	-	-	-	7.029.701.103.970

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

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Đơn vị: VND

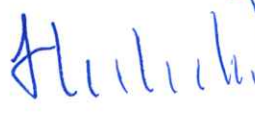
34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính (trước đây là Bảng cân đối kế toán) đã được Công ty điều chỉnh phi hồi tố theo Thông tư số 43/2026/TTBTC ngày 20/04/2026. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh phi hồi tố như sau:

Các chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất:

	Tại ngày 31/12/2025 (đã kiểm toán)	Phân loại lại	Tại ngày 31/12/2025 (được phân loại lại)
	VND	VND	VND
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 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
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


Nguyễn Anh Khoa
Người lập


Nguyễn Nhật Thiên
Kế toán trưởng


Trần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 30 tháng 07 năm 2026