Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)
Công ty thành viên của JPA International
Trụ sở chính : 33 Phan Văn Khỏe, Phường Chợ Lớn, Tp.HCM
Tel : +84 (28) 3859 4168 **Fax** : +84 (28) 3859 2285
Email : contact@vietvalues.com **Website** : *www.vietvalues.com*

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH – HỢP NHẤT

CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01 THÁNG 01 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư - Kinh Doanh Nhà
Digitally signed by Công Ty Cổ Phần Đầu Tư - Kinh Doanh Nhà
DN: C=VN, S=THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, CN=Công Ty Cổ Phần Đầu Tư - Kinh Doanh Nhà, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0302199864
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.08.28 10:34:35+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.3.0

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 05
2. Báo cáo soát xét thông tin tài chính (hợp nhất) giữa niên độ	06 - 07
3. Báo cáo tình hình tài chính (hợp nhất) tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	08 - 09
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất) giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	10
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	11
6. Thuyết minh báo cáo tài chính (hợp nhất) chọn lọc cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	12 – 42
7. Phụ lục số 01: Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu	43 - 44

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh Nhà đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ của công ty mẹ là Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh Nhà và 04 công ty con (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 đã được soát xét.

1. Khái quát về Công ty

Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh Nhà, tên viết tắt là: INTRESCO (sau đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Doanh nghiệp nhà nước Đầu tư – Kinh doanh Nhà thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn được cổ phần hóa theo Quyết định số 23/2000/QĐ-TTg ngày 18/02/2000 của Thủ tướng Chính phủ, chuyển sang hình thức Công ty Cổ phần. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302199864 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2000 và đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 24 tháng 06 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ: 963.754.090.000 đồng (chín trăm sáu mươi ba tỷ bảy trăm năm mươi bốn triệu không trăm chín mươi ngàn đồng).

Công ty niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HoSE) với mã chứng khoán là ITC theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh ban hành ngày 24/9/2009.

2. Trụ sở chính

- Địa chỉ : Số 18 đường Nguyễn Bỉnh Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : + 84 (28) 38 230 256
- Mã số thuế : 0 3 0 2 1 9 9 8 6 4

- ***Thông tin về Công ty con***

STT	*Tên công ty*	*Địa chỉ trụ sở chính*	*Tỷ lệ vốn góp*		*Tỷ lệ quyền biểu quyết*		*Tỷ lệ lợi ích*	
			Cuối kỳ	*Đầu năm*	*Cuối kỳ*	*Đầu năm*	*Cuối kỳ*	*Đầu năm*
1.	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương	Số 175 Nguyễn Chí Thanh, P. Chánh Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh	64,32%	64,32%	64,32%	64,32%	64,32%	64,32%
2.	Công ty CP Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Số 18 Nguyễn Bỉnh Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
3.	Công ty CP Xây dựng Intresco	Số 20 Nguyễn Bỉnh Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%
4.	Công ty CP Kinh doanh nhà Nam Á	Số 160 đường 27/4, P. Bà Rịa, Tp. Hồ Chí Minh	90,58%	-	90,58%	-	90,58%	-

- ***Thông tin về Công ty liên doanh, liên kết***

STT	*Tên công ty*	*Địa chỉ trụ sở chính*	*Tỷ lệ vốn góp*		*Tỷ lệ quyền biểu quyết*		*Tỷ lệ lợi ích*	
			Cuối kỳ	*Đầu năm*	*Cuối kỳ*	*Đầu năm*	*Cuối kỳ*	*Đầu năm*
1.	Công ty CP SX TM XD Long Bình (liên kết trực tiếp)	Số 918 - 920 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, Tp. Hồ Chí Minh	36,36%	36,36%	36,36%	36,36%	36,36%	36,36%
2.	Công ty CP TM Thế giới Du lịch (liên kết gián tiếp)	Số 18 Nguyễn Bỉnh Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh	22,50%	23,40%	22,50%	23,40%	17,13%	17,81%
3.	Công ty CP Le Royal (liên kết gián tiếp)	Tầng 4, 280 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. Võ Thị Sáu, Tp. Hồ Chí Minh	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	30,00%	30,00%

3. Ngành nghề kinh doanh

- Đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các sản phẩm, dịch vụ có liên quan;
- Cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch, bất động sản, quản lý bất động sản;
- Dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng.

4. Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

4.1 Hội đồng Quản trị

Họ và tên	*Chức vụ*	*Ngày bổ nhiệm*	*Ngày miễn nhiệm*
Ông Nguyễn Mãnh	Chủ tịch HĐQT	28/04/2021	
Ông Trương Minh Thuận	Phó Chủ tịch HĐQT	28/04/2021	
Ông Lê Vĩnh Khiêm	Thành viên	28/04/2021	
Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	Thành viên	29/04/2022	
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên	29/04/2022	

4.2 Ban Kiểm soát

Họ và tên	*Chức vụ*	*Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm*	*Ngày miễn nhiệm*
Bà Phan Thị Hồng Liên	Trưởng ban	28/04/2021	
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên	28/04/2021	
Bà Hồ Thị Lưu	Thành viên	28/04/2021	

4.3 Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	*Chức vụ*	*Ngày bổ nhiệm*	*Ngày miễn nhiệm*
Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc	28/04/2021	
Ông Đoàn Hữu Chí	Phó Tổng Giám đốc	02/05/2019	
Ông Âu Chí Nhân	Phó Tổng Giám đốc	12/10/2022	
Bà Hà Thu Hương	Kế toán trưởng	19/08/2024	

5. Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trương Minh Thuận (Tổng Giám đốc).

6. Đánh giá tình hình hoạt động

Kết quả hoạt động (hợp nhất) giữa niên độ và tình hình tài chính (hợp nhất) giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 được thể hiện trong Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ từ trang 08 đến trang 44.

7. Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc kỳ kế toán cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ.

8. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện soát xét Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Tập đoàn.

9. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính (hợp nhất) giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất) giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026. Trong việc lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc đã:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ.
- Lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các sổ kế toán có liên quan, thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính (hợp nhất) giữa niên độ, tình hình hoạt động (hợp nhất) giữa niên độ của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vị phạm khác.

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

10. Phê duyệt Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính (hợp nhất) của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất) giữa niên độ và các luồng lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ.

TM. Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0302189864 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ
QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

TRƯƠNG MINH THUẬN
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES®)
Công ty thành viên của JPA International
Trụ sở chính : 33 Phan Văn Khỏe, Phường Chợ Lớn, Tp.HCM, Việt Nam
Tel : +84 (28) 3859 4168 **Fax** : +84 (28) 3859 2285
Email : contact@vietvalues.com **Website** : *www.vietvalues.com*

Số: 270802/26/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ kèm theo của công ty mẹ là Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh Nhà và các công ty con (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn"), được lập ngày tháng năm 2026, từ trang 07 đến trang 44, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính (hợp nhất) giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất) giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh Báo cáo tài chính (hợp nhất) chọn lọc.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính (hợp nhất) giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất) giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt *(VIETVALUES)*

Nguyễn Thanh Hồng – Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN số: 1512-2023-071-1
Chữ ký được ủy quyền

Nơi nhận:
- *Như trên*
- *Lưu* **VIETVALUES**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

ĐVT: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**2.297.013.330.199**	**2.394.797.698.280**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	V.1	**37.720.480.099**	**41.700.293.654**
111	1. Tiền		37.720.480.099	41.700.293.654
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	V.2a	**247.841.726.028**	**310.965.835.616**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		247.841.726.028	310.965.835.616
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**278.229.025.499**	**347.806.299.019**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	199.643.876.392	187.387.063.383
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	90.021.183.717	99.243.856.736
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	25.999.989.650	88.320.606.945
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.6	(37.436.024.260)	(27.145.228.045)
140	**IV. Hàng tồn kho**	V.7	**1.713.644.790.192**	**1.683.476.573.334**
141	1. Hàng tồn kho		1.726.280.884.529	1.696.112.667.671
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(12.636.094.337)	(12.636.094.337)
150	**V. Tài sản sinh học ngắn hạn**		-	-
160	**VI. Tài sản ngắn hạn khác**		**19.577.308.381**	**10.848.696.657**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	V.8a	4.491.116.495	3.638.446.622
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		13.145.257.079	6.697.920.805
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.15	1.940.934.807	512.329.230
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.876.520.732.455**	**1.804.386.706.010**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**13.233.334.994**	**11.893.000.000**
216	1. Phải thu dài hạn khác	V.5b	15.894.394.994	14.554.060.000
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	V.6	(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
220	**II. Tài sản cố định**		**1.147.840.031.314**	**1.096.540.462.693**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.9	636.388.025.157	644.414.622.719
222	*- Nguyên giá*		*797.765.492.562*	*791.839.937.717*
223	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(161.377.467.405)*	*(147.425.314.998)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.10	511.452.006.157	452.125.839.974
228	*- Nguyên giá*		*539.415.015.712*	*477.472.675.972*
229	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(27.963.009.555)*	*(25.346.835.998)*
230	**III. Tài sản sinh học dài hạn**		-	-
240	**IV. Bất động sản đầu tư**	V.11	**560.449.117.391**	**568.989.290.849**
242	*- Nguyên giá*		*700.707.963.163*	*700.707.963.163*
242	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(140.258.845.772)*	*(131.718.672.314)*
250	**V. Tài sản dở dang dài hạn**		**48.920.022.284**	-
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.12	48.920.022.284	-
260	**VI. Đầu tư tài chính dài hạn**	V.2b	**55.366.757.445**	**69.698.924.011**
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		22.569.653.645	24.632.424.011
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		42.566.500.000	42.566.500.000
264	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(10.269.396.200)	(3.100.000.000)
265	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		500.000.000	5.600.000.000
270	**VII. Tài sản dài hạn khác**		**50.711.469.027**	**57.265.028.457**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	V.8b	39.102.317.390	45.835.694.485
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		11.609.151.637	11.429.333.972
279	3. Lợi thế thương mại		-	-
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**4.173.534.062.654**	**4.199.184.404.290**

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.408.612.258.217**	**1.456.877.888.231**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**1.193.330.169.565**	**1.229.081.747.096**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.13	102.058.954.645	97.149.403.103
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.14a	212.694.754.490	297.659.576.818
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		50.325.770.208	3.547.219.513
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	V.15	51.420.974.817	42.931.028.085
315	4. Phải trả người lao động		12.233.163.952	16.612.021.515
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.16	98.051.181.998	112.092.621.722
317	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.17	434.397.667	14.397.664
318	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.18a	152.926.947.534	163.895.674.224
319	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.19a	481.021.133.087	464.195.525.891
320	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		3.731.885.914	3.731.885.914
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.20	28.431.005.253	27.252.392.647
330	**II. Nợ dài hạn**		**215.282.088.652**	**227.796.141.135**
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn hạn	V.14b	132.743.479.569	135.185.879.569
333	2. Chi phí phải trả dài hạn		-	-
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.462.272.538	5.462.272.538
337	4. Phải trả dài hạn khác	V.18b	12.857.682.714	12.857.682.714
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.19b	60.614.572.000	72.150.572.000
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		2.329.819.922	865.472.405
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn		1.274.261.909	1.274.261.909
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**2.764.921.804.437**	**2.742.306.516.059**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	V.21	**2.764.921.804.437**	**2.742.306.516.059**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		963.754.090.000	963.754.090.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*963.754.090.000*	*963.754.090.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		748.683.126.824	748.683.126.824
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		3.827.530.297	3.827.530.297
415	4. Cổ phiếu mua lại của chính mình		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		110.624.706.654,00	109.210.717.131
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		402.418.853.864	398.971.248.411
421a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*357.617.971.620*	*348.987.655.414*
421b	*- LNST chưa phân phối kỳ này*		*44.800.882.244*	*49.983.592.997*
429	7. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		545.438.614.409	527.684.921.007
430	**II. Nguồn kinh phí và quỹ khác**		-	-
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**4.173.534.062.654**	**4.199.184.404.290**

Tp. Hồ Chí Minh, phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật Tổng Giám đốc
NGUYỄN THỊ NGỌC	HÀ THU HƯƠNG	TRƯƠNG MINH THUẬN

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

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

ĐVT: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**401.839.262.934**	**348.241.123.182**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	VI.1	**401.839.262.934**	**348.241.123.182**
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	264.826.550.498	225.255.149.247
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**137.012.712.436**	**122.985.973.935**
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	7.337.902.080	84.053.428
23	8. Chi phí tài chính	VI.4	43.396.834.365	41.188.096.661
24	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*36.227.438.165*	*40.002.049.695*
25	9. Chi phí bán hàng	VI.5	843.681.511	10.004.996.242
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	52.720.542.242	38.662.267.879
27	11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(2.062.770.366)	(570.401.568)
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**45.326.786.032**	**32.644.265.013**
31	12. Thu nhập khác	VI.7	38.582.514.357	629.977.920
32	13. Chi phí khác	VI.8	1.389.170.016	1.039.187.677
40	**14. Lợi nhuận khác**		**37.193.344.341**	**(409.209.757)**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**82.520.130.373**	**32.235.055.256**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.15	23.798.226.969	13.296.006.963
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		1.284.529.852	2.668.919.571
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**57.437.373.552**	**16.270.128.722**
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		44.800.882.244	17.587.846.504
62	20. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		12.636.491.308	(1.317.717.782)
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	VI.9	**425**	**167**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	VI.10	**425**	**167**

Tp. Hồ Chí Minh, phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật Tổng Giám đốc
NGUYỄN THỊ NGỌC	HÀ THU HƯƠNG	TRƯƠNG MINH THUẬN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

ĐVT: VNĐ

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**1. Lợi nhuận trước thuế**	V.15	**82.520.130.373**	**32.235.055.256**
	2. Điều chỉnh cho các khoản		**73.541.162.582**	**64.645.743.382**
02	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	V.8,9,10	25.108.499.422	24.662.756.495
03	- Các khoản dự phòng		17.460.192.415	-
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(5.254.967.420)	(19.062.808)
06	- Chi phí lãi vay	VI.4	36.227.438.165	40.002.049.695
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	**3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**156.061.292.955**	**96.880.798.638**
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		49.890.382.795	32.975.489.688
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(30.168.216.858)	875.450.228
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		(65.672.607.840)	302.100.713.012
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		5.880.707.222	3.245.338.150
13	- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(18.524.669.315)	(34.719.339.808)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.15	(25.660.053.215)	(27.168.283.730)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	V.20	(575.187.000)	(366.660.001)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***71.231.648.744***	***373.823.506.171***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(116.787.916.869)	(2.894.509.529)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	VI.7	-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(3.800.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		68.224.109.588	-
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(5.429.598.432)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		7.317.737.786	19.062.808
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(41.246.069.495)***	***(12.105.045.153)***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay	V.19	399.554.958.486	264.500.062.600
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	V.19	(433.520.351.290)	(340.095.428.191)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(33.965.392.804)***	***(75.595.365.591)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)**		(3.979.813.555)	**286.123.095.433**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**	V.1	41.700.293.654	40.546.457.375
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	V.1	**37.720.480.099**	**326.669.552.808**

Tp. Hồ Chí Minh, phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	**Người đại diện theo pháp luật** **Tổng Giám đốc**
NGUYỄN THỊ NGỌC	HÀ THU HƯƠNG	TRƯƠNG MINH THUẬN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) CHỌN LỌC
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh Nhà và 04 công ty con (sau đây gọi là "Tập đoàn").

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh Nhà (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh thương mại, dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

- Đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các sản phẩm, dịch vụ có liên quan;
- Cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch, bất động sản, quản lý bất động sản;
- Dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ

So với cùng kỳ năm trước, doanh thu thuần tăng 15,39% chủ yếu do doanh thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn, nhà hàng và bán bất động sản tăng. Đồng thời, so với cùng kỳ năm trước thì doanh thu hoạt động tài chính (chủ yếu là lãi tiền gửi tiết kiệm) tăng mạnh, tăng 8.630,04% so với cùng kỳ năm trước. Các yếu tố này làm cho Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tăng 253,02% so với cùng kỳ năm trước.

6. Các công ty con và công ty liên kết

6a. Công ty con

Số lượng công ty con: 04.
Số lượng côn ty con hợp nhất: 04.

Công ty con bao gồm:

STT	*Tên công ty*	*Địa chỉ trụ sở chính*	*Tỷ lệ vốn góp*		*Tỷ lệ quyền biểu quyết*		*Tỷ lệ lợi ích*	
			Cuối kỳ	*Đầu năm*	*Cuối kỳ*	*Đầu năm*	*Cuối kỳ*	*Đầu năm*
1.	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương	Số 175 Nguyễn Chí Thanh, P. Chánh Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh	64,32%	64,32%	64,32%	64,32%	64,32%	64,32%
2.	Công ty CP Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	83 Lý Chính Thắng, P. Xuân Hòa, Tp. Hồ Chí Minh	75%	75%	75%	75%	75%	75%

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Tỷ lệ vốn góp		Tỷ lệ quyền biểu quyết		Tỷ lệ lợi ích	
			Cuối kỳ	Đầu năm	Cuối kỳ	Đầu năm	Cuối kỳ	Đầu năm
3.	Công ty CP Xây dựng Intresco	Số 20 Nguyễn Bỉnh Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh	85%	85%	85%	85%	85%	85%
4.	Công ty CP Kinh doanh nhà Nam Á	Số 160 đường 27/4, P. Bà Rịa, Tp. Hồ Chí Minh	90,58%	-	90,58%	-	90,58%	-

6b. Công ty liên kết

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Tỷ lệ vốn góp		Tỷ lệ quyền biểu quyết		Tỷ lệ lợi ích	
			Cuối kỳ	Đầu năm	Cuối kỳ	Đầu năm	Cuối kỳ	Đầu năm
1.	Công ty CP SX TM XD Long Bình (liên kết trực tiếp)	Số 918 - 920 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, Tp. Hồ Chí Minh	36,36%	36,36%	36,36%	36,36%	36,36%	36,36%
2.	Công ty CP TM Thế giới Du lịch (liên kết gián tiếp) (1)	Số 18 Nguyễn Bỉnh Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh	22,50%	23,40%	22,50%	23,40%	17,13%	17,81%
3.	Công ty CP Le Royal (liên kết gián tiếp) (2)	Tầng 4, 280 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. Võ Thị Sáu, Tp. Hồ Chí Minh	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	30,00%	30,00%

(1) Công ty CP TM Thế giới Du lịch ("Travel World") là công ty liên kết cấp 2 gián tiếp thông qua công ty con cấp 1, gồm: Công ty CP Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal (chiếm 20,8% quyền biểu quyết tại Travel World) và Công ty CP Xây dựng Intresco (chiếm 2,60% quyền biểu quyết tại Travel World).

(2) Công ty CP Le Royal ("Le Royal") là công ty liên kết cấp 2 gián tiếp thông qua công ty con cấp 1 tại Công ty CP Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal (chiếm 40,00% quyền biểu quyết tại Le Royal).

7. Số lượng nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 661 nhân viên, tại ngày đầu năm có 643 nhân viên.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán 06 tháng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VNĐ) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VNĐ.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng hệ thống Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 sửa đổi, bổ sung Thông tư Số 202/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 sửa đổi, bổ sung Thông tư Số 202/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ. Tập đoàn đã trình bày lại các số liệu so sánh (thuyết minh mục IV.23) do vậy các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ

Các báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng kỳ kế toán với Công ty mẹ, áp dụng các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa các công ty con và Công ty mẹ.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính (hợp nhất), trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên báo cáo kết quả kinh doanh (hợp nhất) và báo cáo tình hình tài chính (hợp nhất) giữa niên độ.

Các công ty con được hợp nhất kể từ ngày Công ty mẹ nắm quyền kiểm soát và sẽ chấm dứt hợp nhất kể từ ngày Công ty mẹ không còn kiểm soát các công ty con đó. Trong trường hợp Công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát các công ty con thì các báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ sẽ bao gồm cả kết quả kinh doanh của giai đoạn thuộc kỳ báo cáo mà trong giai đoạn đó Công ty mẹ vẫn còn nắm quyền kiểm soát.

Báo cáo tài chính của các công ty con thuộc đối tượng hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được bao gồm trong báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ của Công ty theo phương pháp cộng giá trị sổ kế toán. Báo cáo tài chính của các công ty con khác được hợp nhất vào báo cáo của Công ty mẹ theo phương pháp mua, theo đó tài sản và nợ phải trả được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính.
- Thành phẩm bất động sản: Phản ánh giá trị hiện có và tình hình biến động của thành phẩm bất động sản của doanh nghiệp. Thành phẩm bất động sản gồm: Quyền sử dụng đất; nhà; hoặc nhà và quyền sử dụng đất; cơ sở hạ tầng do doanh nghiệp đầu tư xây dựng để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh bình thường.
- Hàng hóa bất động sản: Phản ánh giá trị hiện có và tình hình biến động của các loại hàng hoá bất động sản của doanh nghiệp. Hàng hoá bất động sản gồm: Quyền sử dụng đất; nhà; hoặc nhà và quyền sử dụng đất; cơ sở hạ tầng mua để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh bình thường; Bất động sản đầu tư chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

5. Chi phí chờ phân bổ

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

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ của Tập đoàn bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Tập đoàn đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê đất.

Các chi phí trả trước khác

Căn cứ vào tính chất, mức độ chi phí, Tập đoàn lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 25
Máy móc và thiết bị	02 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05

7. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất lâu dài không được tính khấu hao.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn

đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 04 năm.

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tập đoàn được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

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

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

10. Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắncho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán..

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

11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Vay và nợ thuê tài chính phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

12. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

13. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

14. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty mẹ và các công ty con cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Doanh thu bán bất động sản

Bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, thường là trùng với chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp 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.

Khi kết quả 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 việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này phát sinh.

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng và các khoản giảm trừ trực tiếp doanh thu

Doanh thu dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng là số tiền thuần thắng/thua từ các hoạt động kinh doanh trò chơi có thưởng, trừ đi các điều chỉnh giảm.

Giải thưởng cố định của trò chơi có thưởng được chi trả tại thời điểm người chơi thắng và giảm trừ trực tiếp vào doanh thu trò chơi có thưởng tương ứng. Tập đoàn ghi nhận số tiền gia tăng của giải thưởng tích lũy lũy tiến khi máy có giải thưởng tích lũy lũy tiến được chơi, vào khoản giảm trừ trực tiếp của doanh thu trò chơi có thưởng tương ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

Thu nhập 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

Thu nhập được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

16. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khấu hao của bất động sản cho thuê, các chi phí khác được tính vào giá vốn.

17. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính lả những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm chi phí đi vay vốn, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

18. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Tập đoàn.

19. 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp: 20%.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. 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 chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh

doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn 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 đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

21. Bên liên quan

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

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

22. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn 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 chia theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo khu vực địa lý.

23. Số liệu so sánh

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Tập đoàn áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế. Thông tư này thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và các thông tư có liên quan. Tập đoàn đã trình bày lại các số liệu so sánh do vậy các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính (hợp nhất) cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

Một vài số dư đầu năm trên Báo cáo tình hình tài chính (hợp nhất) giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026 được trình bày lại cho phù hợp với quy định hiện hành (Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, năm trước theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính). Chi tiết như sau:

Mã Số	Chỉ tiêu	Cuối năm trước theo Thông tư 200/2014/TT-BTC	Đầu năm nay được trình bày lại theo Thông tư 99/2025/TT-BTC	Chênh lệch
1	2	3	4	5=4-3
	BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (GIỮA NIÊN ĐỘ)			
100	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**2.394.797.698.280**	**2.394.797.698.280**	-
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	303.480.400.000	310.965.835.616	7.485.435.616
136	Phải thu ngắn hạn khác	95.806.042.561	88.320.606.945	(7.485.435.616)
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**	**4.199.184.404.290**	**4.199.184.404.290**	-
310	**Nợ ngắn hạn**	**1.229.081.747.096**	**1.229.081.747.096**	-
313	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	3.547.219.513	3.547.219.513
320	Phải trả ngắn hạn khác	167.442.893.737	163.895.674.224	(3.547.219.513)
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**	**4.199.184.404.290**	**4.199.184.404.290**	-

Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu Kỳ trước được trình bày lại do trong Kỳ này do quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích theo số chính thức từ lợi nhuận của năm trước theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2026 (xem tại Thuyết minh VI.9, VI.10).

Mã Số	Chỉ tiêu	Số liệu Kỳ trước (trước điều chỉnh)	Điều chỉnh	Số liệu Kỳ trước (sau điều chỉnh)
1	2	3	4	5=4+3
	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ			
70	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**179**	**(12)**	**167**
71	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**179**	**(12)**	**167**

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT) GIỮA NIÊN ĐỘ (đơn vị tính: VNĐ)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tiền mặt	21.415.457.234	18.912.190.992
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (*)	16.125.952.385	20.515.631.870
- Tiền đang chuyển	179.070.480	2.272.470.792
Cộng	**37.720.480.099**	**41.700.293.654**

(*) *Chi tiết gồm:*	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	4.789.080.161	4.256.381.362
- Các ngân hàng khác	11.336.872.224	16.259.250.508
Cộng	**16.125.952.385**	**20.515.631.870**

2. Đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn

2a. *Đầu tư tài chính ngắn hạn*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	***247.841.726.028***	***310.965.835.616***
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	211.516.400.000	303.480.400.000
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	6.078.750.686	7.485.435.616
- Tiền gốc cho vay không là bên liên quan	30.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Chánh Phú Hòa	*30.000.000.000*	-
- Lãi tiền cho vay	246.575.342	-
Cộng	**247.841.726.028**	**310.965.835.616**

(*) *Chi tiết gồm:*	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	150.000.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam	56.000.000.000	278.000.000.000
- Các ngân hàng khác	416.400.000	25.480.400.000
Cộng	**211.516.400.000**	**303.480.400.000**

2b. *Đầu tư tài chính dài hạn*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (theo phương pháp vốn chủ) (1)	22.569.653.645	24.632.424.011
- Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (2)	42.566.500.000	42.566.500.000
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	500.000.000	5.600.000.000
- Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(10.269.396.200)	(3.100.000.000)
Giá trị ghi sổ	**55.366.757.445**	**69.698.924.011**

(1) Đầu tư vào công ty liên kết (theo phương pháp vốn chủ)

Chi tiết gồm:	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	**Giá trị có thể thu hồi**	**Giá gốc**	**Giá trị có thể thu hồi**
Công ty CP SX TM XD Long Bình (Tỷ lệ quyền biểu quyết 36,36%; Tỷ lệ lợi ích: 36,36%	21.000.000.000	13.505.189.096	21.000.000.000	15.567.959.462
Công ty CP TM Thế giới Du lịch (Tỷ lệ quyền biểu quyết 22,50%; Tỷ lệ lợi ích: 17,13%)	6.750.000.000	4.698.752.779	6.750.000.000	4.698.752.779
Công ty CP Le Royal (Tỷ lệ quyền biểu quyết 23,40%; Tỷ lệ lợi ích: 17,81%)	6.000.000.000	4.365.711.770	6.000.000.000	4.365.711.770
Cộng	**33.750.000.000**	**22.569.653.645**	**33.750.000.000**	**24.632.424.011**

Chi tiết biến động khoản đầu tư vào công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ như sau:

	Công ty CP SX TM XD Long Bình	Công ty CP TM Thế giới Du lịch	Công ty CP Le Royal	Cộng
Giá trị đầu tư				
- Số đầu năm	**21.000.000.000**	**6.750.000.000**	**6.000.000.000**	**33.750.000.000**
- Tăng giá trị đầu tư	-	-	-	-
- Giảm giá trị đầu tư	-	-	-	-
- Số cuối kỳ	**21.000.000.000**	**6.750.000.000**	**6.000.000.000**	**33.750.000.000**
Phần luỹ kế lãi/(lỗ) lợi nhuận sau khi đầu tư vào công ty liên kết				
- Số đầu năm	**(5.432.040.538)**	**(2.051.247.221)**	**(1.634.288.230)**	**(9.117.575.989)**
- Phần lãi/(lỗ) từ kết quả kinh doanh công ty liên kết trong kỳ	(2.062.770.366)	-	-	(2.062.770.366)
- Số cuối kỳ	**(7.494.810.904)**	**(2.051.247.221)**	**(1.634.288.230)**	**(11.180.346.355)**
Giá trị ghi sổ				
Số đầu năm	**15.567.959.462**	**4.698.752.779**	**4.365.711.770**	**24.632.424.011**
Số cuối kỳ	**13.505.189.096**	**4.698.752.779**	**4.365.711.770**	**22.569.653.645**

(2) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định (Tập đoàn chiếm 5,61% vốn điều lệ)	34.000.000.000	(7.169.396.200)	34.000.000.000	-
- Công ty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam (Tập đoàn chiếm 10,93% vốn điều lệ) (*)	5.466.500.000	-	5.466.500.000	-
- Công ty CP Sài Gòn Măng Đen (Tập đoàn chiếm 1,61% vốn điều lệ)	3.100.000.000	(3.100.000.000)	3.100.000.000	(3.100.000.000)
Cộng	**42.566.500.000**	**(10.269.396.200)**	**42.566.500.000**	**(3.100.000.000)**

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Chủ yếu là phải thu tiền thi công xây dựng và bán bất động sản cho khách hàng đang trong quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho khách hàng.

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***83.542.613.550***	***71.095.377.856***
- Công ty CP Đầu tư Địa ốc Khang Nam	59.102.335.115	47.346.346.115
- Công ty TNHH Đầu tư Dự án Đại Phú Lộc	18.100.000.000	18.100.000.000
- Công ty CP Le Royal	2.925.656.632	2.243.722.760
- Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai	2.011.444.726	2.011.444.726
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định	831.610.000	831.610.000
- Công ty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam	484.000.000	484.000.000
- Công ty CP TM Thế giới Du lịch - World Travel	87.567.077	78.254.255
Phải thu các khách hàng khác	***116.101.262.842***	***116.291.685.527***
- Các khách hàng thuộc Dự án Long Thới	54.506.035.409	55.803.460.409
- Các khách hàng khác	61.595.227.433	60.488.225.118
Cộng	**199.643.876.392**	**187.387.063.383**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Chủ yếu là các khoản trả trước ngắn hạn cho các nhà thầu liên quan đến các dự án bất động sản.

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước ngắn hạn cho các bên liên quan	***37.611.310.622***	***24.074.794.622***
- Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương lai	15.683.707.191	2.147.191.191
- Công ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông	12.927.603.431	12.927.603.431
- Công ty CP SX TM XD Long Bình	9.000.000.000	9.000.000.000
Trả trước ngắn hạn cho các người bán khác	***52.409.873.095***	***75.169.062.114***
- Công ty TNHH MTV Xây dựng và Trang trí Nội thất HT & A	6.893.055.000	11.156.735.000
- Trả trước cho các người bán khác	45.516.818.095	64.012.327.114
Cộng	**90.021.183.717**	**99.243.856.736**

5. Phải thu ngắn và dài hạn khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn các bên liên quan	-	***56.850.000.000***
- Các khoản phải thu khác	-	56.850.000.000
Phải thu ngắn hạn các bên khác	***25.999.989.650***	***31.470.606.945***
- Tạm ứng nhân viên	17.561.964.000	17.661.964.000
- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	8.438.025.650	13.808.642.945
Cộng	**25.999.989.650**	**88.320.606.945**

5b. *Phải thu dài hạn khác*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu dài hạn các bên liên quan	-	-
Phải thu dài hạn các bên khác	***15.894.394.994***	***14.554.060.000***
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Phúc (lô 1,2 dự án khu 6B)	11.893.000.000	11.893.000.000
- Công ty CP Hoàng Hải (dự án Bà Điểm Hóc Môn)	2.661.060.000	2.661.060.000
- Khách hàng khác	1.340.334.994	-
Cộng	**15.894.394.994**	**14.554.060.000**

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn và dài hạn khó đòi

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	***46.067.955.000***	***(17.793.091.000)***	***46.067.955.000***	***(9.793.091.000)***
- Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	45.334.571.000	(17.059.707.000)	45.334.571.000	(9.059.707.000)
- Công ty CP Dịch vụ Địa ốc Sài gòn	733.384.000	(733.384.000)	733.384.000	(733.384.000)
Phải thu ngắn hạn khác	***19.642.933.260***	***(19.642.933.260)***	***17.352.137.045***	***(17.352.137.045)***
Phải thu dài hạn khác	***2.661.060.000***	***(2.661.060.000)***	***2.661.060.000***	***(2.661.060.000)***
Cộng	**68.371.948.260**	**(40.097.084.260)**	**66.081.152.045**	**(29.806.288.045)**

7. Hàng tồn kho

Chủ yếu là chi phí đầu tư xây dựng cho các dự án bất động sản đang triển khai.

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí xây dựng dở dang các dự án bất động sản	1.722.017.212.090	(12.636.094.337)	1.690.859.391.266	(12.636.094.337)
+Dự án Khu nhà ở Thương mại, Dịch vụ Sabinco (*)	*540.358.216.697*	-	*528.895.538.401*	-
+ Dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè (*)	*519.187.935.831*	-	*505.531.569.115*	-
+ Dự án Terra Flora	*258.093.885.784*	-	*231.802.435.434*	-
+ Dự án Terra Royal	*121.434.924.603*	-	*145.725.860.497*	-
+ Dự án Long Phước	*40.062.351.329*	-	*50.070.502.033*	-
+ Các dự án khác	*242.879.897.846*	*(12.636.094.337)*	*228.833.485.786*	*(12.636.094.337)*
- Nguyên liệu vật liệu	1.848.524.381	-	3.458.551.085	-
- Công cụ, dụng cụ	1.113.687.452	-	709.426.490	-
- Hàng hóa	1.301.460.606	-	1.085.298.830	-
Cộng	**1.726.280.884.529**	**(12.636.094.337)**	**1.696.112.667.671**	**(12.636.094.337)**

(*) Một số quyền sử dụng đất, lợi ích phát sinh trong tương lai từ Dự án Khu nhà ở Thương mại, Dịch vụ Sabinco, Dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè có giá trị tại ngày 30/06/2026 là 281.352.433.862 đồng dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng (xem tại Thuyết minh V.19).

8. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và dài hạn

8a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công cụ, dụng cụ đang sử dụng	2.113.149.642	2.407.270.750
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.377.966.853	1.231.175.872
Cộng	**4.491.116.495**	**3.638.446.622**

8b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tiền thuê đất (*)	10.360.988.079	10.552.858.227
- Chi phí sửa chữa	15.522.607.041	18.934.867.805
- Công cụ, dụng cụ đang dùng	13.218.722.270	16.347.968.453
Cộng	**39.102.317.390**	**45.835.694.485**

(*) Là khoản tiền thuê đất trả trước tại Khu Thể dục, Thể thao tọa lạc tại đường 28 tháng 04, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Thời hạn sử dụng đất đến ngày 10/07/2053.

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	692.669.971.107	74.545.347.188	13.949.419.671	10.675.199.751	791.839.937.717
-Tăng do mua mới	-	1.248.918.481	4.676.636.364	-	5.925.554.845
-Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**692.669.971.107**	**75.794.265.669**	**18.626.056.035**	**10.675.199.751**	**797.765.492.562**
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	91.013.669.633	38.400.353.002	11.959.234.547	6.052.057.816	147.425.314.998
-Khấu hao trong kỳ	8.840.602.262	4.179.253.907	479.620.402	452.675.836	13.952.152.407
-Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**99.854.271.895**	**42.579.606.909**	**12.438.854.949**	**6.504.733.652**	**161.377.467.405**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	601.656.301.474	36.144.994.186	1.990.185.124	4.623.141.935	644.414.622.719
Số cuối kỳ	**592.815.699.212**	**33.214.658.760**	**6.187.201.086**	**4.170.466.099**	**636.388.025.157**

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 25.830.509.387 đồng.

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình cuối kỳ dùng để thế chấp các khoản vay là 6.803.332.355 đồng (xem tại Thuyết minh V.19).

10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất không có thời hạn	Quyền sử dụng đất có thời hạn	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	244.389.712.807	230.875.064.045	2.207.899.120	477.472.675.972
-Mua trong kỳ	-	-	-	-
- Tăng do hợp cộng công ty con mới mua trong kỳ	61.942.339.740	-	-	61.942.339.740
-Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**306.332.052.547**	**230.875.064.045**	**2.207.899.120**	**539.415.015.712**
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	-	24.176.053.237	1.170.782.761	25.346.835.998
-Khấu hao trong kỳ	-	2.487.488.692	128.684.865	2.616.173.557
Số cuối kỳ	**-**	**26.663.541.929**	**1.299.467.626**	**27.963.009.555**
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	244.389.712.807	206.699.010.808	1.037.116.359	452.125.839.974
Số cuối kỳ	**306.332.052.547**	**204.211.522.116**	**908.431.494**	**511.452.006.157**

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.541.154.545 đồng.

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định vô hình cuối kỳ dùng thế chấp các khoản vay là 243.062.258.262 đồng (xem tại Thuyết minh V.19).

Giá trị quyền sử dụng đất không có thời hạn và có thời hạn bao gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 88/2008/GCN-QSHNO&QSDDO; số 89/2008/GCN-QSHNO&QSDO; số 90/2008/GCN-QSHNO&QSDDO và 125/2008/GCN-QSHNO&QSDDO tại thửa đất số 16 và 116 tờ bản đồ số 10, địa chỉ số 16 đường Nguyễn Đình Chiểu, phường Đakao, quận 1, TP.HCM (nay là số 16 đường Nguyễn Đình Chiểu, phường Tân Định, TP.HCM).
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CT85085 tại thửa đất số 40 tờ bản đồ số 11, địa chỉ số 20 Nguyễn Bỉnh Khiêm, phường Đakao, quận 1, TP.HCM (nay là số 20 đường Nguyễn Bỉnh Khiêm, phường Tân Định, TP.HCM).
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CT04783 tại thửa đất số 10 tờ bản đồ số 37, địa chỉ số 106 Lý Chính Thắng, phường 8, quận 3, TP.HCM (nay là số 106 Lý Chính Thắng, TP.HCM).
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CT60226, CT60228, CT60230, CT60232, CT60233, CT60234, CT60235, CT60231 và CT60229 tại thửa đất số 1134 tờ bản đồ số 44,35,47 và 48 địa chỉ phường An Phú, quận 2, TP.HCM (nay là phường Bình Trưng, TP.HCM).
- Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA00054776, AA00054777, AA00054778, AA00054779, AA00054780, AA00054781, AA00054782, AA06202721 địa chỉ phường Võ Thị Sáu, quận 3, TP.HCM (nay là phường Xuân Hòa, TP.HCM).
- Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số DA 036342 địa chỉ xã Phước Hải, Tp. Hồ Chí Minh.

11. Bất động sản đầu tư

	Nhà và đất	Cộng
Nguyên giá		
Số đầu năm	700.707.963.163	700.707.963.163
-Giảm trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	**700.707.963.163**	**700.707.963.163**
Giá trị hao mòn		
Số đầu năm	131.718.672.314	131.718.672.314
-Khấu hao trong kỳ	8.540.173.458	8.540.173.458
-Giảm trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	**140.258.845.772**	**140.258.845.772**
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	568.989.290.849	568.989.290.849
Số cuối kỳ	**560.449.117.391**	**560.449.117.391**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản của các mặt bằng thuộc Cao ốc An Khang, Khu đô thị An Phú An Khánh, Phường Bình Trưng, Tp. Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất và tài sản từ Khu thương mại và Khách sạn La Vela Saigon thuộc Dự án Terra Royal, Tp. Hồ Chí Minh.

Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư dùng thế chấp các khoản vay là 560.449.117.391 đồng (xem tại Thuyết minh V.19).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2026. Tuy nhiên, các bất động sản này hiện đang được cho thuê và tạo ra doanh thu. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư vẫn lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

	Kỳ này	Kỳ trước
- Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư (xem tại Thuyết minh VI.1)	30.652.011.336	32.987.943.054
- Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ (xem tại Thuyết minh VI.2)	28.108.019.087	29.976.595.610
Lãi/(Lỗ) thuần	**2.543.992.249**	**3.011.347.444**

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quyền sử dụng đất (*)	48.000.000.000	-
- Khác	920.022.284	-
Cộng	**48.920.022.284**	**-**

(*) Là giá trị quyền sử dụng đất tại Thôn 1, xã Long Sơn, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 823733 cấp ngày 19/03/2020. Thời gian sử dụng: lâu dài. Đang làm thủ tục sang tên.

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả người bán cho các bên liên quan	***447.362.100***	***392.500.500***
- Công ty CP Đầu tư địa ốc Khang Nam	326.863.900	326.863.900
- Công ty CP Thương mại Thế giới Du lịch	120.498.200	65.636.600
Phải trả người bán cho các bên khác	***101.611.592.545***	***96.756.902.603***
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Thương mại Vật liệu Xây dựng Ân Long	19.436.685.620	19.436.685.620
- Công ty TNHH TM DV Phú Phú Sương	15.323.597.840	15.323.597.840
- Công ty TNHH TM DV Phú Phú Bảo	12.314.708.778	12.314.708.778
- Phải trả các người bán khác	54.636.600.307	49.681.910.365
Cộng	**102.058.954.645**	**97.149.403.103**

Trong đó Nợ phải trả người bán ngắn hạn quá hạn thanh toán: 0 đồng.

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn và dài hạn

Là các khoản ứng trước của khách hàng để mua nhà, đất.

14a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	***72.369.004.644***	***99.226.068.687***
- Công ty CP Đầu tư Địa ốc Khang Nam	*25.000.000.000*	*25.000.000.000*
- Lê Thị Trâm Anh	*47.369.004.644*	*59.357.596.152*
- Các khách hàng liên quan khác	-	*14.868.472.535*
Người mua trả tiền trước là các bên khác	***140.325.749.846***	***198.433.508.131***
Cộng	**212.694.754.490**	**297.659.576.818**

14b. Người mua trả tiền trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	-	-
Người mua trả tiền trước là các bên khác	132.743.479.569	135.185.879.569
Cộng	**132.743.479.569**	**135.185.879.569**

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
- Thuế GTGT	11.768.219.631	512.329.230	20.965.120.239	(10.410.549.890)	22.415.446.675	604.985.925
- Thuế nhập khẩu	-	-	30.247.293	(30.247.293)	-	-
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	627.572.214	-	2.930.579.053	(3.033.956.810)	524.194.457	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.745.858.384	-	23.798.226.969	(25.660.053.215)	24.884.032.138	-
- Thuế thu nhập cá nhân	820.557.767	-	1.393.777.336	(3.273.020.975)	212.484.198	1.271.170.070
- Khoản thuế khác	2.968.820.089		3.290.898.867	(2.939.680.419)	3.384.817.349	64.778.812
Cộng	**42.931.028.085**	**512.329.230**	**52.408.849.757**	**(45.347.508.602)**	**51.420.974.817**	**1.940.934.807**

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Thuế TNDN phải nộp trong năm được dự tính như sau:

Chỉ tiêu	**Kỳ này**	**Kỳ trước**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	82.520.130.373	32.235.055.256
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
- Các khoản điều chỉnh tăng		
+Chi phí không hợp lý	*32.684.493.497*	*22.134.926.832*
+Chi phí lãi vay vượt 30% EBITDA	*26.770.034.676*	*21.331.686.353*
+Lỗ thu nhập chịu thuế trong kỳ của các công ty con	*20.018.812*	*693.456.364*
- Các khoản điều chỉnh giảm	*(1.048.993.593)*	*(9.915.089.987)*
Thu nhập chịu thuế	**140.945.683.765**	**66.480.034.818**
Lỗ tại các công ty con năm trước được chuyển sang	(23.406.243.976)	-
Thu nhập tính thuế	**117.539.439.789**	**66.480.034.818**
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN nộp theo thu nhập tính thuế trong kỳ	***23.507.887.958***	***13.296.006.963***
Điều chỉnh Thuế TNDN của các kỳ trước	*290.339.011*	-
Tổng Thuế TNDN phải nộp trong kỳ	**23.798.226.969**	**13.296.006.963**

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

Chi tiết	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
Bên liên quan	-	-
Các đối tượng khác	***98.051.181.998***	***112.092.621.722***
- Lãi vay	74.555.892.270	68.959.586.039
- Chi phí xây dựng	16.691.498.058	37.282.964.052
- Khác	6.803.791.670	5.850.071.631
Cộng	**98.051.181.998**	**112.092.621.722**

17. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Là tiền cho thuê bất động sản nhận trước từ khách hàng cho toàn bộ thời gian thuê.

	Số cuối kỳ	**Số đầu năm**
Doanh thu chưa thực hiện với bên liên quan	-	-
Doanh thu chưa thực hiện với bên khác	***434.397.667***	***14.397.664***
Cộng	**434.397.667**	**14.397.664**

18. Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác

18a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác là bên liên quan	-	-
Phải trả ngắn hạn khác	***152.926.947.534***	***163.895.674.224***
- Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (đặt cọc) (*)	96.528.461.000	96.528.461.000
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.871.453.000	8.855.385.000
- Các khoản phải trả ngắn hạn khác	48.527.033.534	58.511.828.224
Cộng	**152.926.947.534**	**163.895.674.224**

(*) Là khoản tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc số 04/HĐĐC/SGBD ngày 27/7/2020 để Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn ("Địa ốc Chợ Lớn") mua 46 căn nhà thuộc Dự án Khu nhà ở Thương mại, Dịch vụ Sabinco (do công ty con Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương làm chủ đầu tư). Theo hợp đồng đặt cọc, Địa ốc Chợ Lớn có quyền không mua và nhận lại tiền đặt cọc cùng với số tiền lãi tương ứng theo lãi suất 13%/năm.

18b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả dài hạn khác là bên liên quan	-	-
Phải trả dài hạn khác	***12.857.682.714***	***12.857.682.714***
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	12.857.682.714	12.857.682.714
Cộng	**12.857.682.714**	**12.857.682.714**

19. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn và dài hạn

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn và dài hạn trong kỳ như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Hợp cộng khoản vay cong ty con mới mua trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay tổ chức, cá nhân	536.346.097.891	399.554.958.486	39.255.000.000	(433.520.351.290)	541.635.705.087
Cộng	**536.346.097.891**	**399.554.958.486**	**39.255.000.000**	**(433.520.351.290)**	**541.635.705.087**

19a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
Chi tiết	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan	***109.900.000.000***	***109.900.000.000***	***109.900.000.000***	***109.900.000.000***
- Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai (1)	109.900.000.000	109.900.000.000	109.900.000.000	109.900.000.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***327.511.133.087***	***327.511.133.087***	***306.925.525.891***	***306.925.525.891***
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (2)	179.420.374.082	179.420.374.082	87.476.350.798	87.476.350.798
- Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt (3)	12.631.766.534	12.631.766.534	12.020.892.180	12.020.892.180
- Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (4)	40.000.000.000	40.000.000.000	32.098.397.763	32.098.397.763

Chi tiết	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Ông Nguyễn Xuân Vinh (5)	6.419.885.150	6.419.885.150	6.419.885.150	6.419.885.150
- Bà Nguyễn Thị Thanh (6)	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh (7)	665.901.000	665.901.000	125.000.000.000	125.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (8)	63.834.036.321	63.834.036.321	19.000.000.000	19.000.000.000
- Nguyễn Thị Xuân Trang (9)	16.539.170.000	16.539.170.000	16.910.000.000	16.910.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả bên khác	***43.610.000.000***	***43.610.000.000***	***47.370.000.000***	***47.370.000.000***
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	43.610.000.000	43.610.000.000	47.370.000.000	47.370.000.000
Cộng	**481.021.133.087**	**481.021.133.087**	**464.195.525.891**	**464.195.525.891**

(1) Là khoản vay Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2002/2024/HĐHTKD/KN-ITC ngày 20/02/2024 và phụ lục hợp đồng hợp tác kinh doanh số 224/2026/PLHĐHTKD/KTTL-ITC ngày 31/03/2026.

- Hạn mức vay: 109.900.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: đến ngày 31/03/2027.
- Lãi suất vay: 13%/năm.
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh.
- Tài sản đảm bảo: tín chấp.

(2) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo các hợp đồng vay vốn sau:

a. Hợp đồng vay vốn số 01/2025/93512/HĐTD ngày 12/08/2025.

- Hạn mức vay: 70.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: dưới 12 tháng.
- Lãi suất vay: theo từng giấy nhận nợ vay.
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh, phát hành bảo lãnh, L/C phục vụ hoạt động kinh doanh.
- Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất tổng diện tích 24.673 m2 tại The Stars Village, Long Thới - Nhơn Đức huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh (xem tại Thuyết minh V.7).

b. Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2025/11884944/HĐTD ngày 04 tháng 07 năm 2025.

- Hạn mức vay: 74.800.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: đến hết ngày 30/06/2026.
- Lãi suất vay: theo từng giấy nhận nợ vay.
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh, phát hành bảo lãnh, L/C phục vụ hoạt động kinh doanh.
- Tài sản đảm bảo: Nhà đất tại địa chỉ số 213 và 215, đường 9A, Khu dân cư Trung Sơn, ấp 4B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh và Nhà đất tại địa chỉ số 76 Lê Văn Sỹ, phường 11, quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh. Giá trị thế chấp lần lượt là 62.016.000.000 đồng và 19.368.000.000 đồng. Các tài sản này thuộc quyền sở hữu của Ông Trương Minh Thuận - Tổng Giám đốc Công ty cùng vợ là bà Lê Thị Trâm Anh.

c. Hợp đồng vay tín dụng số 01/2025/3943137/HĐTD ngày 30 tháng 12 năm 2025.

- Hạn mức vay: 50.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: 12 tháng.
- Lãi suất vay: theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, phát hành L/C, thẻ tín dụng doanh nghiệp.
- Tài sản đảm bảo: Tài sản gắn liền với đất: Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại – dịch vụ và khách sạn (Tầng 1 trung tâm thương mại; Diện tích sử dụng: 1.428,1 m²) tại số 280 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

(3) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng vay vốn số HDTD5002025455 ngày 30/10/2025.

- Hạn mức vay: 55.756.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: dưới 12 tháng.
- Lãi suất vay: theo từng giấy nhận nợ vay.
- Mục đích vay: phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động.
- Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng dất và tài sản gắn liền với đất tại số 16 Nguyễn Đình Chiểu, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh (xem tại Thuyết minh V.8, V.9); Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Tòa A, B và C Cao ốc An Khang, P. An Phú An Khánh, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh (xem tại Thuyết minh V.10).

(4) Là khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Tân Bình theo Hợp đồng vay vốn số 6360-LAV-202502095 ngày 31/12/2025.

- Hạn mức vay: 40.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: dưới 12 tháng.
- Lãi suất vay: theo từng giấy nhận nợ vay.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động kinh doanh công trình xây dựng.
- Tài sản đảm bảo:
  + Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 64 tại địa chỉ Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh (xem tại Thuyết minh V.7); Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 347, 355, 442, 444 tại Ấp 4, xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh (xem tại Thuyết minh V.6).
  + Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ 20 Nguyễn Bỉnh Khiêm, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh. Tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty (xem tại Thuyết minh V.9).

(5) Là khoản vay ông Nguyễn Xuân Vinh theo Hợp đồng vay vốn sau:

a. Hợp đồng vay vốn số 61A/2024/HĐVV ngày 28/03/2024 và Phụ lục Hợp đồng vay vốn số 839 ngày 23/12/2025

- Hạn mức vay: 5.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: đến ngày 31/12/2026.
- Lãi suất vay: 10%/năm.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động SXKD.
- Tài sản đảm bảo: tín chấp.

b. Hợp đồng vay vốn số 48/2025/HĐVV ngày 24/01/2025

- Hạn mức vay: 2.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: đến ngày 31/12/2026.
- Lãi suất vay: 10%/năm.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động SXKD.
- Tài sản đảm bảo: tín chấp.

(6) Là khoản vay bà Nguyễn Thị Thanh theo Hợp đồng vay vốn số 24/2021/HĐVV ngày 05/01/2021 và Phụ lục hợp đồng vay vốn số 840 ngày 23/12/2025.

- Hạn mức vay: 8.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: đến ngày 31/12/2026.
- Lãi suất vay: 10%/năm.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động SXKD.
- Tài sản đảm bảo: tín chấp.

(7) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh theo Hợp đồng 1789325/25MN/HĐTD (Kèm theo đề nghị giải ngân kế ước kiêm giấy nhận nợ 1789325/25MN/HĐTD/KUNN01 ngày 26/07/2025)

- Hạn mức vay: 125.000.000.000 đồng
- Thời hạn vay: 12 tháng.
- Lãi suất vay: theo giấy nhận nợ.
- Mục đích vay: thanh toán tiền hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa công ty con với công ty mẹ.
- Tài sản đảm bảo: Bất động sản tọa lạc tại Tầng 5 Trung tâm thương mại Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại – dịch vụ và khách sạn tại số 280 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, TP.HCM; Quyền phát sinh từ hợp đồng hứa mua hứa bán giữa Bên vay/Bên được cấp tín dụng (bên bán) và Công ty Cổ phần Thiết Kế Kiến trúc Tương lai; Quyền phát sinh tài sản từ Hợp đồng chuyển nhượng số 440/HĐCN/ĐTKDN ngày 12/06/2025.

(8) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0253/SGN.KHDN/LD24 - 03 ngày 17/1/2025.

- Hạn mức vay: 40.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: 12 tháng.
- Lãi suất vay: theo từng giấy nhận nợ.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động SXKD.
- Tài sản đảm bảo: Tài sản đảm bảo là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn.

(9) Là khoản vay Bà Nguyễn Thị Xuân Trang theo biên bản thỏa thuận vay vốn số 617/BBTT/ĐTKDN ngày 29/08/2025.

- Thời hạn vay: đến ngày 31/12/2026.
- Lãi suất vay: 9,5%/năm.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động SXKD.

Tài sản đảm bảo: tín chấp.

19b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

Chi tiết	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các bên liên quan	-	-	-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***60.614.572.000***	***60.614.572.000***	***72.150.572.000***	***72.150.572.000***
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	56.200.572.000	56.200.572.000	71.400.572.000	71.400.572.000
+ Công ty TNHH MTV Tài Chính Toyota Việt Nam	3.664.000.000	3.664.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	750.000.000	750.000.000	750.000.000	750.000.000
Cộng	**60.614.572.000**	**60.614.572.000**	**72.150.572.000**	**72.150.572.000**

(1) Là khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo các hợp đồng sau:

a. Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2022/93512/HĐTDTDH ngày 01/11/2022.

- Hạn mức vay: 180.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: 60 tháng.
- Lãi suất vay: theo từng giấy nhận nợ.

- Mục đích vay: thanh toán chi phí hạng mục khách sạn, trung tâm thương mại thuộc dự án Terra Royal.
- Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 106 Lý Chính Thắng, P. Xuân Hòa, Tp. Hồ Chí Minh (xem tại Thuyết minh V.9, V.10).

b. Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2024/11884944/HĐTD ký ngày 3/10/2024.

- Hạn mức vay: 47.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: 60 tháng.
- Lãi suất vay: theo từng giấy nhận nợ.
- Mục đích vay: Cải tạo tầng 4 tại Khách sạn Lavela Sài Gòn (thuộc dự án khu căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ và khách sạn - Terra Royal.
- Tài sản đảm bảo: Tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án Cải tạo tầng 4 tại Khách sạn Lavela Sài Gòn (Thuộc dự án khu căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ và khách sạn - Terra Royal).

20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	27.252.392.647	1.753.799.606	(575.187.000)	28.431.005.253
Cộng	**27.252.392.647**	**1.753.799.606**	**(575.187.000)**	**28.431.005.253**

21. Vốn chủ sở hữu

21a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục số 01 đính kèm.

21b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Vốn cổ phần thường	Tỷ lệ (%)	Vốn cổ phần thường	Tỷ lệ (%)
- Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai	237.992.970.000	24,69	237.992.970.000	24,69
- Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	155.946.900.000	16,18	155.946.900.000	16,18
- Công ty CP Truyền thông Giải trí Terra	60.730.680.000	6,30	60.730.680.000	6,30
- Vốn góp của cổ đông khác	509.083.540.000	52,83	509.083.540.000	52,83
Cộng	**963.754.090.000**	**100,00**	**963.754.090.000**	**100,00**

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Vốn điều lệ đã góp	Vốn điều lệ còn phải góp
	963.754.090.000	963.754.090.000	-
Cộng	**963.754.090.000**	**963.754.090.000**	**-**

21c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Kỳ này	Kỳ trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ *Vốn góp đầu năm*	*963.754.090.000*	*963.754.090.000*
+ *Vốn góp tăng trong kỳ*	-	-
+ *Vốn góp cuối kỳ*	*963.754.090.000*	*963.754.090.000*
- Cổ tức, lợi nhuận đã trích trong kỳ	-	-

21d. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng	96.375.409	96.375.409
- Cổ phiếu phổ thông	*96.375.409*	*96.375.409*
Số lượng cổ phiếu mua lại của chính mình	440.360	440.360
- Cổ phiếu phổ thông	*440.360*	*440.360*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.935.049	95.935.049
- Cổ phiếu phổ thông	*95.935.049*	*95.935.049*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000/CP.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (HỢP NHẤT) (đơn vị tính: VNĐ)

1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này	Kỳ trước
- Doanh thu bán bất động sản	34.343.760.632	26.387.982.595
- Doanh thu xây dựng	92.352.396.151	81.687.252.473
- Doanh thu cho thuê mặt bằng	30.624.738.609	32.960.670.327
- Doanh thu dịch vụ trò chơi có thưởng	2.511.924.902	3.567.278.333
- Doanh thu dịch vụ khách sạn	235.085.297.090	198.174.724.519
- Doanh thu khác	6.921.145.550	5.463.214.935
Cộng	**401.839.262.934**	**348.241.123.182**

Trong đó doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho bên liên quan (xem tại Thuyết minh VII.3)

	Kỳ này	Kỳ trước
- Doanh thu xây dựng	10.885.175.000	-
Cộng	**10.885.175.000**	**-**

2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
- Giá vốn bán bất động sản	30.631.308.368	20.820.323.757
- Giá vốn xây dựng	90.943.668.123	74.397.212.717
- Giá vốn cho thuê mặt bằng	28.108.019.087	29.976.595.610
- Giá vốn dịch vụ trò chơi có thưởng	399.428.156	1.325.419.966
- Giá vốn dịch vụ khách sạn	108.028.668.535	96.128.734.874
- Giá vốn khác	6.715.458.229	2.606.862.323
Cộng	**264.826.550.498**	**225.255.149.247**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	7.317.737.786	19.062.808
- Doanh thu tài chính khác	20.164.294	64.990.620
Cộng	**7.337.902.080**	**84.053.428**

4. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí lãi vay	36.227.438.165	40.002.049.695
- Chi phí tài chính khác	7.169.396.200	1.186.046.966
Cộng	**43.396.834.365**	**41.188.096.661**

5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí cho nhân viên	2.361.370.189	5.069.772.620
- Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	(10.860.441.496)	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	994.215.189	1.757.580.187
- Chi phí bán hàng khác	8.348.537.629	3.177.643.435
Cộng	**843.681.511**	**10.004.996.242**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí cho nhân viên	19.583.012.479	20.698.150.916
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.212.627.651	1.407.569.270
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.031.969.695	3.187.531.390
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	27.892.932.417	13.369.016.303
Cộng	**52.720.542.242**	**38.662.267.879**

7. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
- Thu hồi chi phí đền bù đất dự án Long Phước	38.246.249.296	-
- Thu nhập khác	336.265.061	629.977.920
Cộng	**38.582.514.357**	**629.977.920**

8. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí khác	1.396.913.851	1.039.187.677
Cộng	**1.396.913.851**	**1.039.187.677**

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	44.800.882.244	17.587.846.504
- Trừ trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(3.987.149.448)	(1.565.267.668)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	40.813.732.796	16.022.578.836
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (CP)	95.935.049	95.935.049
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/CP)	**425**	**167**

(*) Quỹ khen thưởng, phúc lợi Kỳ này được tạm trích trên Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty theo tỷ lệ trích của Kỳ trước.

10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	44.800.882.244	17.587.846.504
- Trừ trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(3.987.149.448)	(1.565.267.668)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	40.813.732.796	16.022.578.836
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (CP)	95.935.049	95.935.049
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm sau ngày kết thúc kỳ kế toán (CP)	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đồng/CP)	**425**	**167**

(*) Quỹ khen thưởng, phúc lợi Kỳ này được tạm trích trên Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty theo tỷ lệ trích của Kỳ trước.

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	26.861.819.529	56.113.898.428
- Chi phí nhân công	49.456.636.730	65.585.624.719
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	25.108.499.422	24.662.756.495
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	148.278.561.149	99.288.251.441
- Chi theo yếu tố khác	41.373.163.422	38.001.493.803
Cộng	**291.078.680.252**	**283.652.024.886**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản tiềm tàng

Tập đoàn không có tài sản tiềm tàng ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính (hợp nhất) cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính (hợp nhất).

2. Nợ tiềm tàng

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) không có yếu tố nào cho thấy có thể phát sinh khoản nợ tiềm tàng mà Tập đoàn có nghĩa vụ phải thanh toán.

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

3.1. Thu nhập các thành viên quản lý chủ chốt (bao gồm Hội đồng Quản trị "(HĐQT"), Ban Kiểm soát ("BKS") và Tổng Giám đốc)

	Chức vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Ông Nguyễn Mãnh	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Trương Minh Thuận	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng GĐ	811.273.000	760.134.000
Ông Lê Vĩnh Khiêm	Thành viên HĐQT	72.000.000	72.000.000
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên HĐQT	72.000.000	72.000.000
Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	Thành viên HĐQT	72.000.000	72.000.000
Bà Phan Hồng Liên	Trưởng BKS	72.000.000	72.000.000
Bà Hồ Thị Lưu	Thành viên BKS	30.000.000	30.000.000
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên BKS	30.000.000	30.000.000
Ông Đoàn Hữu Chí	Phó Tổng GĐ	343.925.000	327.481.000
Ông Âu Chí Nhân	Phó Tổng Giám đốc	284.405.000	253.950.000
Cộng		**1.907.603.000**	**1.809.565.000**

3.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Danh sách các bên liên quan khác

Bên liên quan	Mối quan hệ
1. Công ty CP SX TM XD Long Bình	Công ty có quan hệ liên kết
2. Công ty CP Thương mại Thế giới Du lịch	Công ty có quan hệ liên kết
3. Công ty CP Le Royal	Công ty có quan hệ liên kết
4. Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định	Đầu tư khác
5. Công ty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Đầu tư khác
6. Công ty CP Sài Gòn Măng Đen	Đầu tư khác
7. Công ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
8. Công ty CP Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Công ty có lãnh đạo có liên quan đến thành viên chủ chốt
9. Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai	Cổ đông lớn của Công ty
10. Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV	Cổ đông lớn của Công ty
11. Công ty CP Truyền thông Giải trí Terra	Cổ đông lớn của Công ty
12. Công ty TNHH Đầu tư Dự án Đại Phú Lộc	Công ty có lãnh đạo có liên quan đến thành viên chủ chốt trong Công ty
13. Bà Lê Thị Trâm Anh	Người có liên quan với thành viên chủ chốt
14. Ông Trương Minh Đạt	Người có liên quan với thành viên chủ chốt
15. Bà Trương Minh Nguyệt	Người có liên quan với thành viên chủ chốt
16. Công ty CP Xây dựng Khang Phát	Công ty có lãnh đạo có liên quan đến thành viên chủ chốt trong Tập đoàn

Giao dịch với bên liên quan khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty CP Thương mại Thế giới Du lịch		
- Chi phí mua dịch vụ	177.594.000	-
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Khang Nam		
- Chi hộ tiền điện, nước	-	3.259.794
- Doanh thu xây dựng	10.885.175.000	-
Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai		
- Chi phí lãi vay	7.084.786.301	7.084.786.301
- Trả lãi tiền vay	7.087.416.000	7.120.989.041
Bà Lê Thị Trâm Anh		
- Doanh thu bán bất động sản	15.047.735.750	-
Ông Trương Minh Đạt		
- Doanh thu bán bất động sản	4.416.464.922	-
Bà Trương Minh Nguyệt		
- Doanh thu bán bất động sản	14.586.941.778	-

Số dư với bên liên quan khác

Số dư với các bên liên quan khác được trình bày tại Thuyết minh số V.3, V.4, V.13, V.14, V.19.

4. Báo cáo bộ phận

- ***Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh***

Kỳ này	Doanh thu thuần	Giá vốn hàng bán	Lãi gộp
Bán bất động sản	34.343.760.632	30.631.308.368	3.712.452.264
Xây dựng	92.352.396.151	90.943.668.123	1.408.728.028
Cho thuê mặt bằng	30.624.738.609	28.108.019.087	2.516.719.522
Trò chơi có thưởng	2.511.924.902	399.428.156	2.112.496.746
Khách sạn	235.085.297.090	108.028.668.535	127.056.628.555
Khác	6.921.145.550	6.715.458.229	205.687.321
Cộng	**401.839.262.934**	**264.826.550.498**	**137.012.712.436**

Kỳ trước	Doanh thu thuần	Giá vốn hàng bán	Lãi gộp
Bán bất động sản	26.387.982.595	20.820.323.757	5.567.658.838
Xây dựng	81.687.252.473	74.397.212.717	7.290.039.756
Cho thuê mặt bằng	32.960.670.327	29.976.595.610	2.984.074.717
Trò chơi có thưởng	3.567.278.333	1.325.419.966	2.241.858.367
Khách sạn	198.174.724.519	96.128.734.874	102.045.989.645
Khác	5.463.214.935	2.606.862.323	2.856.352.612
Cộng	**348.241.123.182**	**225.255.149.247**	**122.985.973.935**

- ***Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý***

Trong kỳ, toàn bộ hoạt động của Tập đoàn là toàn bộ trên lãnh thổ Việt Nam.

5. Tài sản đảm bảo

Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Tập đoàn thế chấp chi phí xây dựng dở dang các dự án bất động sản, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư để đảm bảo cho khoản vay của các ngân hàng (xem Thuyết minh số V.7, V.9, V.10, V.11, và V.19).

6. Khả năng hoạt động liên tục

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Do vậy, Báo cáo tài chính (hợp nhất) cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 được lập dựa trên giả thiết Tập đoàn hoạt động kinh doanh liên tục.

7. Các Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Báo cáo tài chính (hợp nhất) của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc kỳ kế toán cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính (hợp nhất) giữa niên độ.

Tp. Hồ Chí Minh, phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026.

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật Tổng Giám đốc
NGUYỄN THỊ NGỌC	HÀ THU HƯƠNG	TRƯƠNG MINH THUẬN

PHỤ LỤC SỐ 01: TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
A	1	2	3	4	5	6	7	8
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025								
Tại ngày 01/01/2025	**963.754.090.000**	**748.683.126.824**	**3.827.530.297**	**(9.825.117.611)**	**103.385.054.165**	**363.440.919.206**	**149.422.852.828**	**2.322.688.455.709**
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	**17.587.846.504**	**374.640.000.000**	**392.227.846.504**
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	*17.587.846.504*	-	*17.587.846.504*
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-	*374.640.000.000*	*374.640.000.000*
- Tăng khác	-	-		-		-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	**(1.152.059.876)**	**(1.317.717.782)**	**(2.469.777.658)**
- Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	-	-	*(1.317.717.782)*	*(1.317.717.782)*
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	*(658.319.930)*	-	*(658.319.930)*
- Thưởng HĐQT và Ban Kiểm soát	-	-	-	-	-	*(493.739.946)*	-	*(493.739.946)*
Tại ngày 30/06/2025	**963.754.090.000**	**748.683.126.824**	**3.827.530.297**	**(9.825.117.611)**	**103.385.054.165**	**379.876.705.834**	**522.745.135.046**	**2.712.446.524.555**
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026								
Tại ngày 01/01/2026	**963.754.090.000**	**748.683.126.824**	**3.827.530.297**	**(9.825.117.611)**	**109.210.717.131**	**398.971.248.411**	**527.684.921.007**	**2.742.306.516.059**
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	**1.413.989.523**	**44.800.882.244**	**23.036.491.308**	**69.251.363.075**
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	*44.800.882.244*	*12.636.491.308*	*57.437.373.552*
- Bổ sung từ phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	*1.413.989.523*	-	-	*1.413.989.523*
- Hợp cộng tài sản thuần của công ty con thuộc cổ đông không kiểm soát phát sinh từ việc công ty mẹ nắm quyền kiểm soát công ty con trong năm đầu tiên tại ngày mua	-	-		-		-	*10.400.000.000*	*10.400.000.000*
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	**(41.353.276.791)**	**(5.282.797.906)**	**(46.636.074.697)**
- Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	*(1.413.989.523)*	-	*(1.413.989.523)*
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	*(1.565.267.668)*	*(188.531.938)*	*(1.753.799.606)*
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	*(38.374.019.600)*	*(5.094.265.968)*	*(43.468.285.568)*
Tại ngày 30/06/2026	**963.754.090.000**	**748.683.126.824**	**3.827.530.297**	**(9.825.117.611)**	**110.624.706.654**	**402.418.853.864**	**545.438.614.409**	**2.764.921.804.437**

Chi tiết lợi ích của các cổ đông không kiểm soát tại ngày 30/06/2026

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong các công ty con	Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026					Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026
	Vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế	Cộng	Lãi/(lỗ) trong năm
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương	481.680.000.000	-	-	(38.798.271.858)	442.881.728.142	6.061.550.735
Công ty CP Xây dựng Intresco	6.000.000.000	675.446.523	1.451.366.753	12.358.161.818	20.484.975.094	(20.826.214)
Công ty CP DV DL NH KS Royal	50.000.000.000	-	2.008.295.352	19.665.501.651	71.673.797.003	6.597.652.617
Công ty CP Nam Á	10.400.000.000	-	-	(1.885.830)	10.398.114.170	(1.885.830)
Cộng	**548.080.000.000**	**675.446.523**	**3.459.662.105**	**(6.776.494.219)**	**545.438.614.409**	**12.636.491.308**

Tp. Hồ Chí Minh, phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật Tổng Giám đốc
NGUYỄN THỊ NGỌC	HÀ THU HƯƠNG	TRƯƠNG MINH THUẬN