CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 139/2026/CV-KĐ	Tp.HCM, ngày 27 tháng 8 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

1. Tên tổ chức : Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
Mã chứng khoán : KDH
Địa chỉ : Phòng 1 & 2, Lầu 11 Saigon Centre, 67 Lê Lợi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại : 028 3820 8858 Fax: 028 3820 8859
Email : info@khangdien.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2026 thay đổi so với số liệu cùng kỳ năm trước như sau:

Ngàn VND

Stt	Chỉ tiêu	6 tháng 2026	6 tháng 2025	Chênh lệch (%)
1	Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho Cổ đông của Công ty (BCTC Hợp nhất)	1.033.007.488	320.979.898	221,8%

Nguyên nhân:

Theo BCTC Hợp nhất của Công ty 6 tháng đầu năm 2026 đã được kiểm toán thì lợi nhuận sau thuế phân bổ cho Cổ đông của Công ty tăng 221,8% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do khoản tăng doanh thu tài chính và tăng lợi nhuận khác với giá trị lần lượt là 889 tỷ đồng và 259 tỷ đồng bù trừ với khoản giảm lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ với giá trị là 447 tỷ đồng.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 27/8/2026 tại đường dẫn: https://www.khangdien.com.vn/

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0302588596 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

VƯƠNG VĂN MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN
Date: 2026.08.27 18:10:50 +07'00'

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

Shape the future
with confidence

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 56

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559, do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã KDH theo Quyết định số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	
Ông Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch	
Ông Vương Văn Minh	Thành viên	
Ông Lê Hoàng Khởi	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 04 năm 2026
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	từ nhiệm ngày 22 tháng 04 năm 2026
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập	

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát ("BKS") trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng ban	
Bà Lê Thị Thùy Trang	Thành viên	
Bà Lê Thị Mai Khanh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 04 năm 2026
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên	từ nhiệm ngày 22 tháng 04 năm 2026

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lý Tuấn Kiệt	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 27 tháng 03 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là ông Vương Văn Minh.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Ngày 27 tháng 8 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Vương Văn Minh

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

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

Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 11657505/70136143/LR-HN

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

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 27 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 56, bao gồm báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo 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 báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được soát xét và kiểm toán tương ứng bởi một doanh nghiệp kiểm toán khác, lần lượt phát hành các báo cáo chấp nhận toàn phần vào ngày 28 tháng 8 năm 2025 và ngày 26 tháng 3 năm 2026.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

M.S.D.N: 0300811802 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Dương Lê Anthony
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2223-2023-004-1

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Ngàn VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ *(Trình bày lại - Thuyết minh số 35)*
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**35.458.327.062**	**31.619.143.989**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	***110***	***5***	***2.605.308.131***	***2.544.284.739***
1. Tiền	111		2.416.982.811	1.944.462.142
2. Các khoản tương đương tiền	112		188.325.320	599.822.597
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	***120***	***6***	***285.655.479***	***211.346.231***
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		285.655.479	211.346.231
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	***130***		***2.982.184.203***	***5.481.739.836***
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	381.509.854	1.262.041.715
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	1.969.437.340	3.279.487.815
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	631.237.009	940.210.306
IV. Hàng tồn kho	***140***	***10***	***29.488.210.291***	***23.260.015.942***
1. Hàng tồn kho	141		29.488.210.291	23.260.015.942
V. Tài sản ngắn hạn khác	***160***		***96.968.958***	***121.757.241***
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	11	10.540.111	32.870.488
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162	18	84.107.349	54.622.046
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	18	2.321.498	34.264.707

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Ngàn VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ *(Trình bày lại - Thuyết minh số 35)*
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**4.022.883.478**	**2.454.876.098**
I. Các khoản phải thu dài hạn	***210***		***61.545.086***	***62.449.863***
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	7	52.317.066	52.728.524
2. Phải thu dài hạn khác	215	9	11.893.809	12.387.128
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		(2.665.789)	(2.665.789)
II. Tài sản cố định	***220***		***63.036.831***	***66.632.111***
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	63.036.831	66.630.013
Nguyên giá	222		177.112.254	177.048.804
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(114.075.423)	(110.418.791)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	2.098
Nguyên giá	228		392.160	392.160
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(392.160)	(390.062)
III. Bất động sản đầu tư	***240***	***13***	***230.551.571***	***229.687.226***
1. Nguyên giá	241		258.258.636	254.502.737
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(27.707.065)	(24.815.511)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	***250***		***1.932.773.489***	***1.734.676.674***
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	14	1.932.773.489	1.734.676.674
V. Đầu tư tài chính dài hạn	***260***		***1.665.746.763***	***-***
1. Đầu tư vào công ty liên kết	262	15	1.143.746.763	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265	6	522.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	***270***		***69.229.738***	***361.430.224***
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	11	3.034.296	3.637.450
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	31.3	66.195.442	357.792.774
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**39.481.210.540**	**34.074.020.087**

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Ngàn VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ *(Trình bày lại - Thuyết minh số 35)*
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**19.505.695.090**	**12.909.740.367**
I. Nợ ngắn hạn	***310***		***3.532.913.334***	***3.515.423.431***
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	63.366.073	113.158.677
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	399.184.198	648.302.363
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		3.324.686	3.698.326
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	18	93.525.607	389.295.706
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	19	236.774.691	175.136.246
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	20	1.121.535	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	21	427.686.850	331.447.976
8. Vay ngắn hạn	321	22	2.223.419.742	1.801.814.754
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	25	84.509.952	52.569.383
II. Nợ dài hạn	***330***		***15.972.781.756***	***9.394.316.936***
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	19	4.264.439	3.678.180
2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	20	25.360.130	25.920.897
3. Phải trả dài hạn khác	338	21	445.806.734	445.456.603
4. Vay dài hạn	339	22	14.435.537.092	8.347.586.360
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	31.3	1.060.258.655	569.999.788
6. Dự phòng phải trả dài hạn	343		1.554.706	1.675.108
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**19.975.515.450**	**21.164.279.720**
1. Vốn cổ phần	411	23.1	11.222.148.990	11.222.148.990
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	23.1	3.353.414.244	3.353.414.244
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	23.1	351.865.559	351.865.559
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	23.1	3.680.536.569	3.595.429.609
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước	*420a*		*2.647.529.081*	*2.549.958.173*
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	*420b*		*1.033.007.488*	*1.045.471.436*
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	24	1.367.550.088	2.641.421.318
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**39.481.210.540**	**34.074.020.087**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thị Lan Hương	Đặng Thị Thùy Trang	Vương Văn Minh

M.S.D.N: 0302588396 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

Đơn vị tính: Ngàn VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	26.1	519.885.495	1.770.653.010
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	26.1	77.881.704	11.441.015
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 1 - 2)	10		442.003.791	1.759.211.995
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	27	178.155.536	1.048.774.177
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		263.848.255	710.437.818
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	26.2	913.250.542	23.829.621
7. Chi phí hoạt động tài chính	23	29	47.059.961	101.753.161
- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*24.886.034*	-
8. Chi phí bán hàng	25	28	108.005.085	117.414.656
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	120.594.928	110.947.769
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		901.438.823	404.151.853
11. Thu nhập khác	31	30	302.771.672	26.244.641
12. Chi phí khác	32	30	46.462.211	28.440.384
13. Lợi nhuận (lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40	30	256.309.461	(2.195.743)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.157.748.284	401.956.110
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31.1	66.917.115	95.911.899
16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52	31.3	8.050.535	8.900.284
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 + 52)	60		1.098.881.704	314.944.495

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

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

Đơn vị tính: Ngàn VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		1.033.007.488	320.979.898
19. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		65.874.216	(6.035.403)
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	33	0,85	0,27
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	33	0,85	0,27

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thị Lan Hương	Đặng Thị Thùy Trang	Vương Văn Minh

M.S.D.N: 0302588599 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Đơn vị tính: Ngàn VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**01**		**1.157.748.284**	**401.956.110**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao và hao mòn	02		6.550.284	6.707.293
- Hoàn nhập dự phòng	03		(120.402)	(64.106)
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(1.198.427.302)	(23.829.621)
- Chi phí đi vay	06	29	24.886.034	-
3. (Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**(9.363.102)**	**384.769.676**
- Giảm (tăng) các khoản phải thu	09		604.556.061	(368.804.286)
- Tăng hàng tồn kho	10		(1.209.614.419)	(829.374.547)
- Giảm các khoản phải trả	11		(11.730.878)	(1.264.205.747)
- (Tăng) giảm chi phí chờ phân bổ	12		(15.270.909)	180.241.424
- Tiền lãi vay đã trả	14		(496.598.201)	(375.695.073)
- Thuế TNDN đã nộp	15	18	(299.836.521)	(270.798.175)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	25	(41.242.433)	(37.965.743)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(1.479.100.402)**	**(2.581.832.471)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm tài sản cố định	21		(144.115.031)	(26.018.392)
2. Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn	23		(671.729.388)	(112.618.648)
3. Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn	24		33.420.140	18.108.493
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.318.533.603)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)	26		(562.453.201)	-
6. Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng	27		16.916.557	22.822.235
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(2.646.494.526)**	**(97.706.312)**

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

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

Đơn vị tính: Ngàn VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của cổ đông không kiểm soát	31		1.482.600	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	22	5.910.160.568	3.302.429.545
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	22	(1.500.604.848)	(1.258.235.252)
4. Cổ tức và lợi nhuận đã trả	36		(224.420.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính (50 = 20+30+40)	**40**		**4.186.618.320**	**2.044.194.293**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**61.023.392**	**(635.344.490)**
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**2.544.284.739**	**3.095.618.574**
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	**70**	**5**	**2.605.308.131**	**2.460.274.084**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thị Lan Hương	Đặng Thị Thùy Trang	Vương Văn Minh

M.S.D.N: 0302888896 - C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559, do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã KDH theo Quyết định số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 257 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 252).

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có mười hai (12) công ty con trực tiếp, mười một (11) công ty con gián tiếp và một (1) công ty liên kết gián tiếp với chi tiết như sau:

Công ty	*Địa điểm*	*Ngành nghề kinh doanh*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*		*Quyền biểu quyết của Nhóm Công ty (%)*	
			Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Công ty con trực tiếp						
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản, xây dựng nhà, đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	100,00	100,00	100,00	100,00
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	TPHCM	Tư vấn, xây dựng và bất động sản	99,95	99,95	99,95	99,95
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	TPHCM	Tư vấn, xây dựng và bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	TPHCM	Bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	TPHCM	Bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông	TPHCM	Bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	TPHCM	Bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Saphire	TPHCM	Bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	TPHCM	Bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
Công ty TNHH Một Thành viên Hảo Khang	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	TPHCM	Bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	TPHCM	Bất động sản	99,85	99,90	99,85	99,90

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có mười hai (12) công ty con trực tiếp, mười một (11) công ty con gián tiếp và một (1) công ty liên kết gián tiếp với chi tiết như sau: (tiếp theo)

Công ty	*Địa điểm*	*Ngành nghề kinh doanh*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*		*Quyền biểu quyết của Nhóm Công ty (%)*	
			Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Công ty con gián tiếp						
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	TPHCM	Bất động sản	90,20	90,20	90,20	90,20
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	TPHCM	Bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	TPHCM	Bất động sản	99,80	99,80	99,90	99,90
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	TPHCM	Bất động sản	99,90	99,90	99,95	99,95
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	TPHCM	Bất động sản	99,80	99,80	99,90	99,90
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	TPHCM	Bất động sản	99,70	99,70	99,80	99,80
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	TPHCM	Bất động sản	99,70	99,70	99,90	99,90
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên	TPHCM	Bất động sản	50,85	50,85	51,00	51,00
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	TPHCM	Bất động sản	98,90	98,90	99,00	99,00
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản An Lập *(Thuyết minh số 4.1 và 4.2)*	TPHCM	Bất động sản	98,01	-	99,00	-
Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới *(Thuyết minh số 4.3)*	TPHCM	Bất động sản	-	50,95	-	51,00
Công ty liên kết gián tiếp						
Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới *(Thuyết minh số 4.3)*	TPHCM	Bất động sản	48,95	-	49,00	-

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ báo cáo*

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

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

Trường hợp trước đây công ty mẹ đã thoái một phần vốn tại công ty con và đã ghi nhận kết quả từ việc thoái phần vốn đó trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, nay thoái thêm một phần vốn đầu tư tại công ty con dẫn đến mất quyền kiểm soát thì công ty mẹ phải kết chuyển phần lãi, lỗ đã ghi nhận trước đây trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối sang báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

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

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

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

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Nhóm Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Nhóm Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99 như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 35.

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

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

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

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

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

Nhóm Công ty xác định số lượng và tính giá trị hàng tồn kho theo từng lần phát sinh. Giá trị hàng tồn kho đó được xác định như sau:

Nguyên vật liệu - Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Bất động sản xây dựng dở dang

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

Giá thành của bất động sản xây dựng dở dang bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của thành phẩm/hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường, tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

3.4 *Các khoản phải thu*

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

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

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán và được đánh giá là khó thu hồi, mức trích lập dự phòng như sau:

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

3.5 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 20 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm vi tính	3 - 10 năm

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

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

3.9 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

Cơ sở hạ tầng	50 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50 năm

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

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

3.10 Xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.11 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

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

3.12 Chi phí chờ phân bổ

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

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

- Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- Chi phí hoa hồng; chi phí hỗ trợ khách hàng và
- Chi phí cải tạo khu công nghiệp.

3.13 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.14 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

3.15 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

3.16 Các khoản phải trả

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

3.17 Các khoản chi phí phải trả

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

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

3.18 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

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

3.19 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn

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

3.20 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

3.21 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu cho thuê tài sản và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo đánh giá phần công việc đã hoàn thành.

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

3.22 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong năm nhưng đến năm sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Nhóm Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong năm nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính.

3.23 Chi phí bán hàng

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

3.24 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

3.25 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

3.25 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.26 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.27 Thông tin bộ phận

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

Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận của Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy, Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty giả định rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam. Vì vậy, báo cáo bộ phận không được trình bày.

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

3.28 Các bên liên quan

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

3.29 Ước tính kế toán trọng yếu

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

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

4. 1 Mua cổ phần tại: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản An Lập ("An Lập")

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 02/2026/NQ_HĐQT ngày 10 tháng 02 năm 2026, Nhóm Công ty đã thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần chiếm 99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản An Lập ("An Lập"). Theo đó, ngày 2 tháng 3 năm 2026, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 99% cổ phần từ các cổ đông hiện hữu của An Lập với giá phí là 2.552.766.000 ngàn VND.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

4.1 *Mua cổ phần tại: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản An Lập ("An Lập")* (tiếp theo)

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Nhóm Công ty tại ngày mua như sau:

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua
Tài sản	**5.518.446.361**
Tiền và các khoản tương đương tiền	88.197.397
Hàng tồn kho	5.429.500.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	2.000
Tài sản khác ngắn hạn	746.964
Nợ phải trả	**2.648.927.843**
Nợ phải trả ngắn hạn	31.736.340
Nợ phải trả dài hạn	2.100.000.000
Thuế hoãn lại phải trả	517.191.503
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	**2.869.518.518**
Lãi từ giao dịch mua rẻ (TM số 30)	(285.176.760)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát (TM số 24)	(31.575.758)
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán	**2.552.766.000**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	(88.197.397)
Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua	**2.464.568.603**
Trong đó:	
Số tiền tạm ứng kỳ trước	1.146.035.000
Số tiền thanh toán kỳ này	1.318.533.603

4.2 *Tăng vốn tại: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản An Lập ("An Lập")*

Theo Nghị Quyết số 02/2026/QĐ_PT ngày 3 tháng 3 năm 2026, Nhóm Công ty đã góp thêm 99.000.000 ngàn VND để tăng vốn điều lệ của An Lập. Tổng số vốn góp của Nhóm công ty tại An Lập sau khi tăng vốn là 891.000.000 ngàn VND, và vẫn chiếm 99% vốn điều lệ của An Lập.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

4.3 *Giao dịch chuyển nhượng vốn dẫn đến mất quyền kiểm soát trong công ty con hiện hữu - Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Bình Trưng Mới ("Bình Trưng Mới")*

Trong tháng 6 năm 2026, Nhóm công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 2% vốn góp tại Bình Trưng Mới cho đối tác với tổng giá chuyển nhượng là 68.300.000 ngàn VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm công ty trong Bình Trưng Mới được giảm từ 50,95% xuống 48,95% và Bình Trưng Mới đã trở thành Công ty liên kết của Nhóm Công ty *(TM số 15)* kể từ ngày hoàn tất giao dịch.

Theo đó, Nhóm Công ty đã ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ tổng khoản lãi 896.333.984 ngàn VND *(TM số 26.2)*, bao gồm khoản lãi 21.616.458 ngàn VND từ chênh lệch giữa tổng giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần và khoản lãi đã được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của các năm trước, liên quan đến giao dịch chuyển nhượng vốn trước đây đối với các cổ đông không kiểm soát đã làm giảm tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Bình Trưng Mới mà không làm mất quyền kiểm soát với số tiền là 874.717.526 ngàn VND *(TM số 23.1)*.

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của Bình Trưng Mới tại ngày thoái vốn được trình bày dưới đây:

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Giá trị ghi sổ tại ngày thoái vốn
Tài sản	**2.691.785.509**
Tiền và các khoản tương đương tiền	630.753.201
Hàng tồn kho	928.103.780
Các khoản phải thu	817.706.988
Tài sản ngắn hạn khác	42.488.377
Tài sản dài hạn khác	272.733.163
Nợ phải trả	**352.971.402**
Nợ phải trả ngắn hạn	352.971.402
Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ	**2.338.814.107**
Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tổng giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con	46.683.542
Giá chuyển nhượng	68.300.000
Lãi thoái vốn công ty con được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	**21.616.458**
Khoản lãi đã được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của các năm trước	**874.717.526**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc thoái vốn công ty con	
Tiền thu về từ thoái vốn công ty con	68.300.000
Số dư tiền của công ty con tại ngày thoái vốn	(630.753.201)
Khoản tiền thuần từ việc thoái vốn công ty con được trình bày trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	**(562.453.201)**

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	111.718.807	9.018.754
Tiền gửi không kỳ hạn	2.305.264.004	1.935.443.388
- *Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi Nhánh 11*	*1.002.877.822*	*410.114.760*
- *Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi Nhánh Quận 4*	*393.299.064*	*147.583.976*
- *Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sở Giao dịch 2*	*344.729.398*	*221.808.916*
- *Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi Nhánh Thành phố Hà Nội*	*332.943.618*	*300.065.526*
- *Các khoản tiền gửi không kỳ hạn khác*	*231.414.102*	*855.870.210*
Các khoản tương đương tiền khác *(*)*	188.325.320	599.822.597
- *Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi Nhánh Thành phố Hồ Chí Minh*	*168.000.000*	*217.000.000*
- *Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi Nhánh Quận 4*	*20.225.320*	*100.885.394*
- *Các khoản tương đương tiền khác*	*100.000*	*281.937.203*
TỔNG CỘNG	**2.605.308.131**	**2.544.284.739**

(*) Các khoản tương đương tiền khác thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 2,1%/năm đến 4,75%/năm.

Các thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ:

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Mua công ty con trong kỳ báo cáo		
Tổng giá trị mua công ty con trong kỳ	2.552.766.000	-
Phần giá trị mua công ty con được thanh toán bằng tiền	2.464.568.603	-
- *Thanh toán kỳ trước*	*1.146.035.000*	-
- *Thanh toán kỳ này*	*1.318.533.603*	-
Số tiền và các khoản tương đương tiền thực có trong công ty con được mua	88.197.397	-
Phần giá trị tài sản không phải là tiền và các khoản tương đương tiền và nợ phải trả trong công ty con được mua hoặc thanh lý trong kỳ	2.781.321.121	
- *Hàng tồn kho*	*5.429.500.000*	-
- *Các khoản phải thu ngắn hạn*	*2.000*	-
- *Tài sản khác ngắn hạn*	*746.964*	-
- *Nợ phải trả ngắn hạn*	*(31.736.340)*	-
- *Nợ phải trả dài hạn*	*(2.100.000.000)*	-
- *Thuế hoãn lại phải trả*	*(517.191.503)*	-

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN (tiếp theo)

Các thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ: (tiếp theo)

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thoái vốn công ty con trong kỳ báo cáo		
Tổng giá trị thoái vốn công ty con trong kỳ	68.300.000	-
Phần giá trị thanh lý công ty con được thanh toán bằng tiền	68.300.000	-
Số tiền và các khoản tương đương tiền thực có trong công ty con được mua	630.753.201	
Phần giá trị tài sản không phải là tiền và các khoản tương đương tiền và nợ phải trả trong công ty con được mua hoặc thanh lý trong kỳ	1.708.060.906	
- *Hàng tồn kho*	*928.103.780*	-
- *Các khoản phải thu*	*817.706.988*	-
- *Tài sản ngắn hạn khác*	*42.488.377*	-
- *Tài sản dài hạn khác*	*272.733.163*	-
- *Nợ phải trả ngắn hạn*	*(352.971.402)*	-

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ (Trình bày lại - Thuyết minh số 35)*		
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*
Ngắn hạn	**285.655.479**	**285.655.479**	-	**211.346.231**	**211.346.231**	-
Tiền gửi kỳ hạn ngắn hạn *(*)*	284.469.025	284.469.025	-	211.005.868	211.005.868	-
- *Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi Nhánh Quận 4*	*260.563.579*	*260.563.579*	-	*208.023.704*	*208.023.704*	-
- *Các khoản tiền gửi kỳ hạn khác*	*23.905.446*	*23.905.446*	-	*2.982.164*	*2.982.164*	-
Lãi dự thu ngắn hạn	1.186.454	1.186.454	-	340.363	340.363	-
Dài hạn	**522.000.000**	**522.000.000**	-	-	-	-
Tiền gửi kỳ hạn dài hạn *(**)*	522.000.000	522.000.000	-	-	-	-
- *Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi Nhánh Quận 4*	522.000.000	522.000.000	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	**807.655.479**	**807.655.479**	-	**211.346.231**	**211.346.231**	-

(*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn phản ánh các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba tháng và dưới *mười* hai tháng với lãi suất dao động từ 5,3%/năm đến 8,5%/năm.

(**) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng, hưởng lãi suất 8%/năm.

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**381.509.854**	**1.262.041.715**
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	381.509.854	1.262.041.715
Dài hạn	**52.317.066**	**52.728.524**
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	52.317.066	52.728.524
TỔNG CỘNG	**433.826.920**	**1.314.770.239**
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.665.789)	(2.665.789)
GIÁ TRỊ THUẦN	**431.161.131**	**1.312.104.450**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất *(i)*	938.136.255	1.235.039.565
Trả trước để nhận chuyển nhượng vốn điều lệ *(ii)*	600.000.000	1.746.035.000
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	407.937.999	278.273.799
Khác	23.363.086	20.139.451
TỔNG CỘNG	**1.969.437.340**	**3.279.487.815**
Trong đó:		
Tạm ứng cho các nhà cung cấp khác	*1.967.641.252*	*3.279.487.815*
Tạm ứng cho bên liên quan (TM số 32)	*1.796.088*	-

(i) Số cuối kỳ thể hiện khoản trả trước cho các hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc các dự án của Nhóm công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Nhóm công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục cần thiết để nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất này.

(ii) Số cuối kỳ thể hiện khoản trả trước tương ứng với 50% giá trị Hợp đồng Nguyên tắc về việc nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản An Vinh Phát ("An Vinh Phát"). Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Nhóm công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục cần thiết để nhận chuyển nhượng cổ phần này.

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**631.237.009**	**940.210.306**
Tạm ứng để thực hiện dự án *(i)*	600.000.000	900.000.000
Tạm ứng nhân viên	12.012.775	15.319.618
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	6.808.506	10.531.014
Khác	12.415.728	14.359.674
Dài hạn	**11.893.809**	**12.387.128**
Tiền sử dụng đất	6.399.496	6.399.496
Đặt cọc, ký quỹ	5.241.437	5.734.756
Khác	252.876	252.876
TỔNG CỘNG	**643.130.818**	**952.597.434**

(i) Đây là số dư tạm ứng cho các tổ chức và cá nhân thông qua Hợp đồng Dịch vụ với mục đích thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng cho các dự án đang triển khai của Nhóm công ty tại các khu vực thuộc Thành phố Hồ Chí Minh.

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Bất động sản xây dựng dở dang *(i)*	29.486.811.127	23.259.128.298
Nguyên vật liệu	1.399.164	887.644
TỔNG CỘNG	**29.488.210.291**	**23.260.015.942**

(i) Bất động sản xây dựng dở dang chủ yếu là giá trị quỹ đất đã được bồi thường, chi phí san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí phát triển khác cho các dự án bất động sản đang triển khai sau đây:

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Khang Phúc - Khu dân cư Tân Tạo *(ii)*	9.237.934.412	8.680.511.770
An Lập - Bình Trưng Đông *(ii)*	5.499.045.650	-
Bình Trưng - Bình Trưng Đông *(ii)*	4.960.811.420	4.825.068.181
Doãn Nguyên - Bình Trưng Đông *(ii)*	3.466.949.369	3.482.666.891
Khang Phúc - Khu Dân cư Bình Hưng 11A *(ii)*	2.147.338.423	2.005.100.754
Khang Phúc - Khu định cư Phong Phú 2 *(ii)*	2.679.074.099	1.891.471.416
Các dự án khác	1.495.657.754	2.374.309.286
TỔNG CỘNG	**29.486.811.127**	**23.259.128.298**

(ii) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc các dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng *(TM số 22)*.

Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 520.885.207 ngàn VND (31 tháng 12 năm 2025: 800.955.004 ngàn VND). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**10.540.111**	**32.870.488**
Chi phí hỗ trợ khách hàng	4.952.318	26.986.921
Chi phí hoa hồng	413.490	583.057
Khác	5.174.303	5.300.510
Dài hạn	**3.034.296**	**3.637.450**
Chi phí cải tạo Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	1.108.706	1.467.170
Khác	1.925.590	2.170.280
TỔNG CỘNG	**13.574.407**	**36.507.938**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận chuyển*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ	51.913.439	87.611.033	33.221.226	4.303.106	177.048.804
Mua trong kỳ	-	-	-	63.450	63.450
Số cuối kỳ	51.913.439	87.611.033	33.221.226	4.366.556	177.112.254
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*1.569.918*	*45.025.619*	*20.644.426*	*3.206.667*	*70.446.630*
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu kỳ	(28.644.498)	(52.072.623)	(25.914.467)	(3.787.203)	(110.418.791)
Khấu hao trong kỳ	(2.276.058)	(305.398)	(863.182)	(211.994)	(3.656.632)
Số cuối kỳ	(30.920.556)	(52.378.021)	(26.777.649)	(3.999.197)	(114.075.423)
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	23.268.941	35.538.410	7.306.759	515.903	66.630.013
Số cuối kỳ	20.992.883	35.233.012	6.443.577	367.359	63.036.831

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Cơ sở hạ tầng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	213.950.216	40.552.521	254.502.737
Mua trong kỳ	-	54.403	54.403
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	3.701.496	-	3.701.496
Số cuối kỳ	217.651.712	40.606.924	258.258.636
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu kỳ	(14.222.508)	(10.593.003)	(24.815.511)
Khấu hao trong kỳ	(2.181.984)	(709.570)	(2.891.554)
Số cuối kỳ	(16.404.492)	(11.302.573)	(27.707.065)
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	199.727.708	29.959.518	229.687.226
Số cuối kỳ	201.247.220	29.304.351	230.551.571

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tương đương giá trị còn lại trên sổ trên cơ sở hầu hết bất động sản đầu tư đã được cho thuê vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu cho thuê mặt bằng, bất động sản đầu tư và chi phí hoạt động liên quan được trình bày như sau:

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thu nhập cho thuê mặt bằng và bất động sản đầu tư	6.100.116	8.086.110
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	3.026.032	3.116.036

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng *(*)*	1.931.160.624	1.733.063.810
Khác	1.612.865	1.612.864
TỔNG CỘNG	**1.932.773.489**	**1.734.676.674**

(*) Quyền tài sản phát sinh từ dự án này đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng *(TM số 22)*.

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Đầu tư vào công ty liên kết – Bình Trưng Mới *(TM số 4.3)*	1.143.746.763	-

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

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Bình Trưng Mới
Giá trị đầu tư:	
Số đầu kỳ	-
Tăng giá trị đầu tư	1.143.746.763
Số cuối kỳ	1.143.746.763
Phần lũy kế lợi nhuận/ lỗ sau khi đầu tư vào công ty liên kết:	
Số đầu kỳ và cuối kỳ	-
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	-
Số cuối kỳ	1.143.746.763

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng SOL E&C	11.533.739	11.533.739
Khác	51.832.334	101.624.938
TỔNG CỘNG	**63.366.073**	**113.158.677**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản *(*)*	399.011.032	644.975.560
Khác	173.166	3.326.803
TỔNG CỘNG	**399.184.198**	**648.302.363**

(*) Người mua trả tiền trước chủ yếu là các khoản tiền trả trước của khách hàng theo tiến độ của các hợp đồng mua bán bất động sản thuộc các dự án của Nhóm Công ty. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Nhóm Công ty hoàn thành và bàn giao các bất động sản này cho khách hàng.

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

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Số đầu kỳ	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Giảm do thoái vốn công ty con*	*Số cuối kỳ*
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	54.622.046	35.726.916	(6.241.613)	-	84.107.349
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.028.642	15.720	-	-	2.044.362
Thuế đất	32.236.065	5.867	(32.011.303)	-	230.629
Các loại thuế khác	-	54.485	(410)	(7.568)	46.507
TỔNG CỘNG	**88.886.753**	**35.802.988**	**(38.253.326)**	**(7.568)**	**86.428.847**
Phải trả					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	297.390.946	66.917.115	(299.836.521)	(2.808.995)	61.662.545
Thuế giá trị gia tăng	90.668.829	168.227.897	(215.343.219)	(12.589.166)	30.964.341
Thuế thu nhập cá nhân	1.038.938	3.929.803	(4.092.773)	-	875.968
Các loại thuế khác	196.993	1.368.813	(1.543.053)	-	22.753
TỔNG CỘNG	**389.295.706**	**240.443.628**	**(520.815.566)**	**(15.398.161)**	**93.525.607**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**236.774.691**	**175.136.246**
Chi phí lãi vay	227.460.110	123.244.736
Chi phí khác	9.314.581	51.891.510
Dài hạn	**4.264.439**	**3.678.180**
Chi phí xây dựng	4.264.439	3.678.180
TỔNG CỘNG	**241.039.130**	**178.814.426**
Trong đó:		
Bên khác	*240.096.432*	*178.814.426*
Bên liên quan (TM số 32)	*942.698*	-

20. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**1.121.535**	**-**
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	1.121.535	-
Dài hạn	**25.360.130**	**25.920.897**
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	25.360.130	25.920.897
TỔNG CỘNG	**26.481.665**	**25.920.897**

21. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**427.686.850**	**331.447.976**
Quỹ bảo trì	278.977.228	271.206.859
Nhận ký quỹ, đặt cọc	119.981.109	38.034.232
Khác	28.728.513	22.206.885
Dài hạn	**445.806.734**	**445.456.603**
Nhận vốn góp từ hợp tác đầu tư *(i)*	424.000.000	424.000.000
Khác	21.806.734	21.456.603
TỔNG CỘNG	**873.493.584**	**776.904.579**

(i) Đây là các khoản nhận vốn hợp tác từ Công ty Cổ phần Bất động sản Viet Light ("Viet Light") và Công ty TNHH Đầu tư Tư vấn Mẫn Châu ("Mẫn Châu") với số tiền lần lượt là 304.000.000 ngàn VND và 120.000.000 ngàn VND liên quan đến các Hợp đồng hợp tác đầu tư ký lần lượt ngày 2 tháng 4 năm 2024 và ngày 3 tháng 4 năm 2024, có thời hạn 36 tháng kể từ ngày ký, nhằm phát triển Khu nhà ở thấp tầng với diện tích 106.792,8 m² tại xã Bình Hưng, TP. Hồ Chí Minh.

22. VAY

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Số đầu kỳ	*Tăng*	*Tăng do mua mới Công ty con*	*Giảm*	*Phân loại lại*	*Số cuối kỳ*
Vay ngắn hạn	**1.801.814.754**	**1.521.000.000**	**-**	**(1.500.604.848)**	**401.209.836**	**2.223.419.742**
Vay ngân hàng	1.250.000.000	1.479.000.000	-	(1.250.000.000)	-	1.479.000.000
Vay ngắn hạn bên liên quan *(TM số 32)*	-	42.000.000	-	-	-	42.000.000
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	551.814.754	-	-	(250.604.848)	401.209.836	702.419.742
Vay dài hạn	**8.347.586.360**	**4.389.160.568**	**2.100.000.000**	**-**	**(401.209.836)**	**14.435.537.092**
Vay ngân hàng	8.347.586.360	4.389.160.568	2.100.000.000	-	(401.209.836)	14.435.537.092
TỔNG CỘNG	**10.149.401.114**	**5.910.160.568**	**2.100.000.000**	**(1.500.604.848)**	**-**	**16.658.956.834**

22.1 *Vay ngắn hạn từ ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Số cuối kỳ Ngàn VND*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Lãi suất %/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4					
Khoản vay 1	1.479.000.000	Tại ngày 20 tháng 4 năm 2027	Tài trợ chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 2,5%/năm	Quyền sử dụng đất tại Xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	**1.479.000.000**				

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	*Số cuối kỳ Ngàn VND*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Lãi suất %/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4					
Khoản vay 1	2.409.678.986	Từ ngày 5 tháng 4 năm 2026 đến ngày 24 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án Khu nhà ở Bình Trưng Đông, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,7%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Bình Trưng và phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	2.100.000.000	Từ ngày 26 tháng 10 năm 2028 đến ngày 28 tháng 1 năm 2030	Tài trợ chi phí nhận chuyển nhượng dự án Khu nhà ở phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,3%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu nhà ở phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Phú Nhuận					
Khoản vay 1	252.101.000	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2030 đến ngày 19 tháng 6 năm 2033	Tài trợ chi phí nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,3%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Xã Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	560.000.000	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2030 đến ngày 29 tháng 6 năm 2033	Tài trợ chi phí nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,3%/năm	Quyền sử dụng đất tại Xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.2 *Vay dài hạn từ ngân hàng* (tiếp theo)

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

Ngân hàng	*Số cuối kỳ Ngàn VND*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Lãi suất %/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sở Giao Dịch 2					
Khoản vay 1	3.034.931.107	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2028 đến ngày 7 tháng 5 năm 2032	Tài trợ dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng – Giai đoạn 1, Khu dân cư 11A - Giai đoạn 1 và Khu dân cư Tân Tạo A	Lãi suất tiết kiệm cá nhân 24 tháng trả cuối kỳ + biên độ 2,7%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng – Giai đoạn 1, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	2.798.746.835	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2029 đến ngày 19 tháng 1 năm 2033	Tài trợ dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng – Giai đoạn 2-3, Khu dân cư 11A - Giai đoạn 2 và Khu dân cư Tân Tạo A	Lãi suất tiền gửi cá nhân 24 tháng trả cuối kỳ +3,7%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu nhà ở 11A – Giai đoạn 1, xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 3	479.769.600	Từ ngày 25 tháng 6 năm 2029 đến ngày 31 tháng 3 năm 2033	Tài trợ góp vốn vào Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế để phục vụ hoạt động kinh doanh	Lãi suất tiền gửi cá nhân 24 tháng trả cuối kỳ +3,7%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu nhà ở 11A – Giai đoạn 1, xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.2 *Vay dài hạn từ ngân hàng* (tiếp theo)

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

Ngân hàng	*Số cuối kỳ Ngàn VND*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Lãi suất %/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội					
Khoản vay 1	3.015.653.812	Từ ngày 24 tháng 2 năm 2027 đến ngày 24 tháng 2 năm 2031	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo - Khu A	Lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo - Khu A
Khoản vay 2	383.049.144	Từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 1 tháng 7 năm 2027	Tài trợ dự án khu nhà ở Bình Trưng Đông, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất cơ sở + biên độ 2,6%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ dự án Đoàn Nguyên - Bình Trưng Đông – Cấu phần chung cư cao tầng
Khoản vay 3	104.026.350	Từ ngày 1 tháng 4 năm 2028 đến ngày 1 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Thành phố Hồ Chí Minh - Cấu phần chung cư cao tầng	Lãi suất cơ sở + biên độ 1,9%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ dự án Đoàn Nguyên - Bình Trưng Đông – Cấu phần chung cư cao tầng
TỔNG CỘNG	**15.137.956.834**				
Trong đó:					
Vay dài hạn	*14.435.537.092*				
Vay dài hạn đến hạn trả	*702.419.742*				

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 *Tình hình tăng vốn chủ sở hữu*

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Số đầu kỳ	10.111.425.650	3.313.574.244	351.865.559	3.617.810.462	17.394.675.915
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	320.979.898	320.979.898
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(40.520.678)	(40.520.678)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban điều hành	-	-	-	(16.208.271)	(16.208.271)
Số cuối kỳ	10.111.425.650	3.313.574.244	351.865.559	3.882.061.411	17.658.926.864
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026					
Số đầu kỳ	11.222.148.990	3.353.414.244	351.865.559	3.595.429.609	18.522.858.402
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	1.033.007.488	1.033.007.488
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban điều hành *(*)*	-	-	-	(20.909.429)	(20.909.429)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi *(*)*	-	-	-	(52.273.573)	(52.273.573)
Thoái vốn công ty con *(TM số 4.3)*	-	-	-	(874.717.526)	(874.717.526)
Số cuối kỳ	11.222.148.990	3.353.414.244	351.865.559	3.680.536.569	18.607.965.362

(*) Theo phê duyệt của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2026/BBH_ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2026, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế để trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban điều hành lần lượt là 5% và 2% lợi nhuận sau thuế của báo cáo tài chính hợp nhất 2025.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức*

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ và cuối kỳ	11.222.148.990	10.111.425.650

23.3 *Cổ phiếu*

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Số cổ phiếu	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Cổ phiếu được phép phát hành	1.122.214.899	1.122.214.899
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	*1.122.214.899*	*1.122.214.899*
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*1.122.214.899*	*1.122.214.899*

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2025: 10.000 VND/cổ phiếu).

24. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Vốn điều lệ đã góp	614.832.600	2.274.450.000
Lãi sau thuế lũy kế	721.141.312	366.970.900
Quỹ đầu tư và phát triển	418	418
Tăng do hợp nhất công ty con *(TM số 4.1)*	31.575.758	-
TỔNG CỘNG	**1.367.550.088**	**2.641.421.318**

25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Số đầu kỳ	52.569.383	53.123.491
Trích lập quỹ *(TM số 23.1)*	73.183.002	56.728.949
Sử dụng quỹ	(41.242.433)	(37.965.743)
Số cuối kỳ	84.509.952	71.886.697

26. DOANH THU

26.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng doanh thu	**519.885.495**	**1.770.653.010**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*486.235.817*	*1.740.883.544*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*27.549.562*	*21.683.356*
Doanh thu hoạt động cho thuê	*6.100.116*	*8.086.110*
Các khoản giảm trừ doanh thu	**(77.881.704)**	**(11.441.015)**
Chiết khấu thương mại	(39.614)	(11.441.015)
Hàng bán bị trả lại	(77.842.090)	-
TỔNG CỘNG	**442.003.791**	**1.759.211.995**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*408.354.113*	*1.729.442.529*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*27.549.562*	*21.683.356*
Doanh thu hoạt động cho thuê	*6.100.116*	*8.086.110*

26.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Lãi từ thoái vốn công ty con *(TM số 4.3)*	896.333.984	-
Lãi tiền gửi và cho vay	16.916.558	23.829.621
TỔNG CỘNG	**913.250.542**	**23.829.621**

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	150.776.968	1.024.576.908
Giá vốn dịch vụ cung cấp	24.352.536	21.081.233
Giá vốn hoạt động cho thuê	3.026.032	3.116.036
TỔNG CỘNG	**178.155.536**	**1.048.774.177**

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

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí bán hàng	**108.005.085**	**117.414.656**
Chi phí hỗ trợ khách hàng	68.540.028	56.338.392
Chi phí hoa hồng	20.908.073	53.230.313
Chi phí lương nhân viên	1.478.737	5.312.607
Khác	17.078.247	2.533.344
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**120.594.928**	**110.947.769**
Chi phí dịch vụ mua ngoài	51.992.206	44.571.924
Chi phí lương nhân viên	51.350.861	51.217.671
Khác	17.251.861	15.158.174
TỔNG CỘNG	**228.600.013**	**228.362.425**

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Lãi vay ngân hàng	24.886.034	-
Chiết khấu thanh toán	22.173.927	101.753.161
TỔNG CỘNG	**47.059.961**	**101.753.161**

30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thu nhập khác	**302.771.672**	**26.244.641**
Lãi từ giao dịch mua rẻ *(*)*	285.176.760	-
Phí quản lý	10.387.419	22.150.428
Khác	7.207.493	4.094.213
Chi phí khác	**(46.462.211)**	**(28.440.384)**
Chi phí dịch vụ quản lý	(22.541.508)	(22.609.787)
Phạt, bồi thường	(20.616.019)	(4.056.319)
Khác	(3.304.684)	(1.774.278)
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	**256.309.461**	**(2.195.743)**

(*) Trong kỳ này, lãi từ giao dịch mua rẻ là phần chênh lệch giữa phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được cao hơn giá phí khoản đầu tư vào An Lập *(TM số 4.1)*.

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thuế TNDN năm nay	57.869.390	96.291.851
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) các năm trước	9.047.725	(379.952)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại *(TM số 31.3)*	(8.050.535)	(8.900.284)
TỔNG CỘNG	**58.866.580**	**87.011.615**

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

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**1.157.748.284**	**401.956.110**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	231.549.657	80.391.222
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm):		
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế hoãn lại	35.976.262	6.468.256
Chi phí lãi vay không được trừ *(i)*	16.938.278	19.914.660
Thuế TNDN trích thiếu (thừa) những kỳ trước	9.047.726	(379.952)
Chi phí không được trừ	2.531.323	1.107.021
Lỗ tính thuế đã sử dụng	(430.524)	(20.585.726)
Các điều chỉnh hợp nhất	(236.746.142)	96.134
Chi phí thuế TNDN	**58.866.580**	**87.011.615**

(i) Theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 5 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết, đây là các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định không được trừ thuế TNDN ước tính bởi Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

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

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ*	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Chênh lệch do thoái vốn và góp vốn	(3.107.815)	289.810.650	(20.203.234)	-
Trong đó:				
- *Chênh lệch do đánh giá lại giá trị tài sản khi góp vốn vào công ty con*	*269.607.416*	*289.810.650*	*(20.203.234)*	-
- *Chênh lệch do thoái vốn công ty con dẫn đến mất quyền kiểm soát trong kỳ*	*(272.715.231)*	-	-	-
Chênh lệch do thoái vốn công ty con	51.192.298	51.192.298	-	-
Chi phí phải trả	14.063.435	9.719.554	4.343.881	(186.874)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	310.830	334.910	(24.080)	-
Dự phòng phải thu khó đòi	6.438.720	6.438.720	-	(12.823)
Bù trừ với thuế TNDN hoãn lại phải trả	(2.702.026)	296.642	(2.998.668)	(17.442)
	66.195.442	**357.792.774**	**(18.882.101)**	**(217.139)**
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Bù trừ với tài sản thuế	2.702.026	(296.642)	2.998.668	17.442
Chênh lệch do thoái vốn và góp vốn	(1.062.960.681)	(569.703.146)	23.933.958	9.099.981
Trong đó:				
- *Chênh lệch do hợp nhất kinh doanh trong kỳ*	*(517.191.503)*	-	-	-
- *Thu nhập lãi vay dự thu*	*(2.959.829)*	*38.839*	*(2.998.668)*	*3.921.441*
- *Chênh lệch do đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con*	*(541.779.000)*	*(553.320.899)*	*11.541.889*	*99.637*
- *Chênh lệch do hợp nhất công ty con*	*(1.030.349)*	*(16.421.086)*	*15.390.737*	*5.078.903*
	(1.060.258.655)	**(569.999.788)**	**26.932.626**	**9.117.423**
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			***8.050.535***	***8.900.284***

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới ("Bình Trưng Mới")	Công ty con *(đến ngày 23 tháng 6 năm 2026)* Công ty liên kết *(từ ngày 23 tháng 6 năm 2026)*
Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch HĐQT
Ông Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch HĐQT
Ông Vương Văn Minh	Thành viên HĐQT
Ông Lê Hoàng Khởi	Thành viên HĐQT *(từ ngày 22 tháng 4 năm 2026)*
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên HĐQT *(đến ngày 22 tháng 4 năm 2026)*
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng BKS
Bà Lê Thị Thùy Trang	Thành viên
Bà Lê Thị Mai Khanh	Thành viên *(từ ngày 22 tháng 4 năm 2026)*
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên *(đến ngày 22 tháng 4 năm 2026)*
Ông Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lý Tuấn Kiệt	Phó Tổng Giám đốc *(từ ngày 27 tháng 3 năm 2026)*

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm:

Đơn vị tính: Ngàn VND

Các bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Nhân sự quản lý chủ chốt và cá nhân liên quan	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	3.548.593

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: Ngàn VND

Các bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Trả trước người bán ngắn hạn			
Bình Trưng Mới	Mua dịch vụ	1.796.088	-
Chi phí phải trả ngắn hạn			
Bình Trưng Mới	Lãi vay	942.698	-
Vay ngắn hạn			
Bình Trưng Mới	Vay	42.000.000	-

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

Thu nhập của các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các nhân viên quản lý chủ chốt:

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Chức vụ	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Lương và thù lao của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		**5.738.961**	**5.201.162**
Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch HĐQT	1.273.648	1.348.136
Ông Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch HĐQT	1.300.407	1.357.449
Ông Vương Văn Minh	Tổng giám đốc kiêm Thành viên HĐQT	857.515	746.486
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng giám đốc kiêm Thành viên HĐQT (từ ngày 22 tháng 4 năm 2026)	771.924	689.930
Ông Lý Tuấn Kiệt	Phó Tổng giám đốc (từ ngày 27 tháng 3 năm 2026)	640.710	-
Bà Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng giám đốc	894.757	1.059.161
Thù lao của Ban Kiểm soát		**133.333**	**133.333**
Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng BKS	66.667	66.667
Bà Lê Thị Thùy Trang	Thành viên BKS	33.333	33.333
Bà Lê Thị Mai Khanh	Thành viên BKS (từ ngày 22 tháng 4 năm 2026)	11.111	-
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên (đến ngày 22 tháng 4 năm 2026)	22.222	33.333
TỔNG CỘNG		**5.872.294**	**5.334.495**

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN	1.033.007.488	320.979.898
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi *(*)*	(51.650.374)	(16.048.995)
Trừ: Quỹ thưởng HĐQT và Ban điều hành (*)	(20.660.150)	(6.419.598)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông *(Ngàn VND)*	**960.696.964**	**298.511.305**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành *(cổ phiếu)*	1.122.214.899	1.112.254.899
Lãi trên cổ phiếu *(ngàn VND/cổ phiếu)*		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	*0,85*	*0,27*
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	*0,85*	*0,27*

(*) Lãi dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 được điều chỉnh khoản trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng HĐQT và Ban điều hành từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2026 dựa trên tỉ lệ trích năm 2025 đã được Đại hội đồng cổ đông 2025 phê duyệt ngày 22 tháng 4 năm 2026.

34. CÁC CAM KẾT

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Dưới 1 năm	11.686.095	28.726.601

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

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

Đơn vị tính: Ngàn VND

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	*Trình bày lại*	*Số đầu kỳ (được trình bày lại)*
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	211.005.868	340.363	211.346.231
Phải thu ngắn hạn khác	940.550.669	(340.363)	940.210.306
Cổ tức phải trả	-	3.698.326	3.698.326
Phải trả ngắn hạn khác	335.146.302	(3.698.326)	331.447.976

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

Theo Nghị quyết số 16/2026/NQ_HĐQT ngày 17 tháng 8 năm 2026, Nhóm Công ty đã phê duyệt việc thành lập Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Khang Phúc An với vốn điều lệ 2.500 tỷ đồng, do Công ty sở hữu 100% vốn điều lệ. Công ty con này được thành lập nhằm thực hiện Dự án Chỉnh trang đô thị khu Mả Lạng và Chợ Gà - Gạo tại phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 4360/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

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

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thị Lan Hương	Đặng Thị Thùy Trang	Vương Văn Minh

EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2026 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn