

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026

đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

đã được soát xét

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	02 – 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	05 – 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	08
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	09 – 34

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026.

Khái quát

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn được thành lập từ việc cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8 theo Quyết định số 5828/QĐ-UB ngày 31 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300450962, đăng ký lần đầu ngày 07 tháng 10 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần 18 ngày 17 tháng 01 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Kinh doanh Bất động sản;
- Xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu trang trí nội thất, vật liệu xây dựng;
- Môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản.

Trụ sở chính của Công ty tại số 118 Hưng Phú, Phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Trần Văn Châu	Chủ tịch
Ông Trần Tuấn Đạt	Thành viên
Ông Nguyễn Bảo Huy	Thành viên
Bà Lê Thị Thanh Ngân	Thành viên
Bà Nguyễn Đỗ Ngọc Bảo	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Tuấn Đạt	Phó Tổng Giám đốc Thường trực
Ông Nguyễn Bảo Huy	Phó Tổng Giám đốc

Ban kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên	Trưởng ban
Ông Nguyễn Xuân Dũng	Thành viên
Ông Nguyễn Tấn Huy	Thành viên

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là ông Trần Văn Châu – Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện công tác soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Hội đồng Quản Trị đối với báo cáo tài chính giữa niên độ

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, Hội Đồng Quản Trị Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Hội đồng Quản trị Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Hội đồng Quản trị Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Trần Văn Châu

Phê duyệt, ngày 11 tháng 08 năm 2026

Số: 47-2/BCSX/TC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn được lập ngày 11 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 34, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

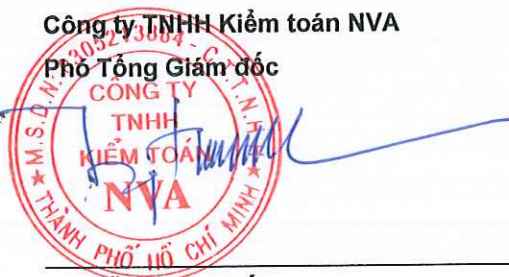
Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán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

Kết luận của Kiểm toán viên

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

Công ty TNHH Kiểm toán NVA

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Ngọc Tuấn

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm
toán số: 2837-2024-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 08 năm 2026

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		330.980.014.216	336.014.513.427
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	10.227.578.578	6.536.984.768
1. Tiền	111		1.972.235.092	3.354.473.050
2. Các khoản tương đương tiền	112		8.255.343.486	3.182.511.718
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	219.448.265	219.757.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		251.330.815	247.580.815
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(31.882.550)	(27.823.815)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		209.461.151.697	218.185.935.983
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	79.302.909.198	88.615.578.855
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	7.909.279	7.909.279
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	130.150.333.220	129.562.447.849
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	111.071.835.676	111.071.835.676
1. Hàng tồn kho	141		111.071.835.676	111.071.835.676
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		164.069.705.240	162.569.461.088
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		18.757.140.313	27.162.592.313
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.5	18.757.140.313	27.162.592.313
II. Tài sản cố định	220		13.073.391.579	7.731.735.175
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	5.613.630.449	153.879.249
- Nguyên giá	222		8.991.745.114	3.407.940.118
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.378.114.665)	(3.254.060.869)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	7.459.761.130	7.577.855.926
- Nguyên giá	228		11.976.593.843	11.976.593.843
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.516.832.713)	(4.398.737.917)
III. Bất động sản đầu tư	240	V.9	38.123.289.568	39.021.768.856
- Nguyên giá	241		51.950.346.105	51.950.346.105
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(13.827.056.537)	(12.928.577.249)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		78.775.883.780	83.323.364.744
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	251	V.10	78.775.883.780	78.504.818.483
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.11	-	4.818.546.261
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	15.340.000.000	5.330.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		980.000.000	980.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		4.350.000.000	4.350.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		10.010.000.000	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		495.049.719.456	498.583.974.515

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		200.594.970.409	205.051.031.847
I. Nợ ngắn hạn	310		189.632.887.076	193.308.948.514
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	10.076.273.750	10.050.040.146
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	38.384.000	36.263.802
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		4.518.000	4.518.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	355.171.716	1.852.197.264
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	162.254.896.942	162.218.785.831
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.16	60.000.000	60.000.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	4.968.404.312	8.326.905.115
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18	1.560.000.000	1.560.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		10.315.238.356	9.200.238.356
II. Nợ dài hạn	330		10.962.083.333	11.742.083.333
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	10.962.083.333	11.742.083.333
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.19	294.454.749.047	293.532.942.668
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		141.357.510.000	141.357.510.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		141.357.510.000	141.357.510.000
2. Thặng dư vốn	412		22.398.626.127	22.398.626.127
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		2.825.660.000	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		107.771.834.673	107.771.834.673
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		8.064.134.690	8.064.134.690
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		12.036.983.557	13.940.837.178
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		9.363.177.178	5.978.486.484
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		2.673.806.379	7.962.350.694
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		495.049.719.456	498.583.974.515

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Nguyễn Thế Vinh

Lê Thị Kim Xuyên

Trần Văn Châu

Ngày 11 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		4.874.773.301	7.276.398.744
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	4.874.773.301	7.276.398.744
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.725.914.791	2.517.357.791
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.148.858.510	4.759.040.953
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	4.617.047.366	508.467.751
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	431.209.577	478.627.450
Trong đó: Chi phí đi vay	24		427.150.842	478.627.450
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	4.187.858.493	3.789.573.039
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3.146.837.806	999.308.215
12. Thu nhập khác	31		-	-
13. Chi phí khác	32	VI.6	-	251.965.352
14. Lợi nhuận khác	40		-	(251.965.352)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.146.837.806	747.342.863
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	473.031.427	125.461.643
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.673.806.379	621.881.220
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	148	35

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Nguyễn Thế Vinh



Lê Thị Kim Xuyên



Trần Văn Châu

Ngày 11 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	14.658.381.120	5.628.077.151
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(2.619.732.633)	(1.300.933.104)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(2.242.879.672)	(2.609.543.895)
4. Chi phí đi vay đã trả	04	(427.150.842)	(478.627.450)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(1.492.863.403)	(132.500.988)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	8.489.152.000	84.190.000
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(7.307.668.166)	(1.800.207.695)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	9.057.238.404	(609.545.981)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(10.010.000.000)	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia	27	5.423.355.406	28.117.152
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(4.586.644.594)	28.117.152
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	(780.000.000)	(780.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(780.000.000)	(780.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	3.690.593.810	(1.361.428.829)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	6.536.984.768	5.585.903.564
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	10.227.578.578	4.224.474.735

Người lập



Nguyễn Thế Vinh

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Xuyên



Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Trần Văn Châu

Ngày 11 tháng 08 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn được thành lập từ việc cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8 theo Quyết định số 5828/QĐ-UB ngày 31 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300450962, đăng ký lần đầu ngày 07 tháng 10 năm 2004, đăng ký thay đổi lần 18 ngày 17 tháng 01 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài Chính) Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại số 118 Hưng Phú, Phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh Bất động sản;
- Xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu trang trí nội thất, vật liệu xây dựng;
- Môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản.

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có 1 công ty liên kết. Thông tin khái quát về các công ty liên kết của Công ty như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL	97/10 Hưng Phú, Phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng nhà để ở, phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt hệ thống điện, hoàn thiện công trình,....	49,00	49,00

5. Số lượng người lao động

Số lượng người lao động của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 19 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 19 người).

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính giữa niên độ

Như đã trình bày tại thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2025 ("Thông tư 99"), hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

Do ảnh hưởng thay đổi của việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ theo Thông tư 99 so với Thông tư 200 nên các thông tin so sánh trên báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 cũng đã được trình bày lại cho phù hợp với số liệu tương ứng của Thông tư số 99 như trình bày tại thuyết minh số IX.3.

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản đầu tư được Công ty nắm giữ chủ yếu nhằm mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch mua.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia phát sinh từ các kỳ trước ngày Công ty mua chứng khoán được ghi giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia phát sinh sau ngày mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi tăng số lượng cổ phiếu nhận được, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư hoặc doanh thu.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, Công ty đánh giá giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh. Trường hợp có bằng chứng cho thấy giá trị thị trường của chứng khoán thấp hơn giá trị ghi sổ, Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh theo quy định hiện hành. Khoản trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính.

b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng,... giấy tờ có giá (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với

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

mục đích thu lãi hàng kỳ, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm các công cụ phái sinh.

Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính khi có bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty có khả năng không thu hồi được và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn hoặc dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

c) Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc giá trị vốn góp và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá gốc khoản đầu tư. Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng tổn thất đầu tư là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị có thể thu hồi của chúng tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

d) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Các khoản đầu tư khác bao gồm các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng Công ty không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, Công ty đánh giá khả năng thu hồi của các khoản đầu tư khác. Trường hợp giá trị ghi sổ lớn hơn giá trị có thể thu hồi thì trích lập dự phòng tổn thất đầu tư theo quy định. Khoản trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các khoản phải thu khác không mang tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn thanh toán theo cam kết ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên) hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không có khả năng thu hồi được thực hiện xóa sổ theo quy định.

Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ căn cứ vào kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

4. Nguyên tắc kế toán các loại hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không thành lập pháp nhân độc lập. Công ty căn cứ vào điều khoản và bản chất của hợp đồng để xác định quyền đồng kiểm soát hoặc không có quyền đồng kiểm soát nhằm áp dụng chính sách kế toán phù hợp. Khi nhận tiền hoặc tài sản do các bên khác góp vào BCC, Công ty ghi nhận là nợ phải trả, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Đối với BCC đồng kiểm soát:

- Trường hợp Công ty là bên kế toán và quyết toán thuế cho BCC, Công ty mở sổ kế toán theo dõi toàn bộ doanh thu, chi phí phát sinh của BCC để phục vụ đối chiếu và quyết toán thuế. Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Công ty chỉ ghi nhận doanh thu và chi phí tương ứng với phần quyền lợi và nghĩa vụ của mình theo hợp đồng BCC.

- Trường hợp Công ty không phải là bên kế toán và quyết toán thuế cho BCC, Công ty ghi nhận doanh thu và chi phí tương ứng với phần được hưởng hoặc phải chịu theo hợp đồng BCC.

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

Đối với BCC không có quyền đồng kiểm soát:

- Nếu Công ty được hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả hoạt động của BCC thì khoản góp vốn và các khoản lợi ích nhận được được kế toán theo quy định đối với khoản đầu tư vào đơn vị khác.
- Nếu Công ty được hưởng lợi ích cố định không phụ thuộc vào kết quả hoạt động của BCC thì việc ghi nhận được thực hiện theo bản chất của hợp đồng. Trường hợp góp vốn bằng tài sản phi tiền tệ thì kế toán như giao dịch cho thuê tài sản; trường hợp góp vốn bằng tiền thì kế toán như giao dịch cho vay và ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính theo quy định. Trường hợp Công ty là bên kế toán cho BCC, Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và kết quả hoạt động của BCC trên báo cáo tài chính.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh thông thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị xuống cấp, chậm luân chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	07 – 25 năm
- Máy móc, thiết bị	03 – 07 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Quyền sử dụng đất	50 năm
- Chương trình phần mềm	03 năm

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Công ty có thể dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của bất động sản đầu tư.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 05 – 30 năm.

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

8. Nguyên tắc ghi nhận ghi nhận nợ phải trả.

Các khoản nợ phải trả được phân loại theo tính chất, bao gồm:

- Phải trả người bán: Bao gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua vật tư, hàng hóa, tài sản và dịch vụ, bao gồm cả các khoản phải trả phát sinh từ hoạt động nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Phải trả khác: Bao gồm các khoản phải trả không mang tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua vật tư, hàng hóa, tài sản và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ căn cứ vào kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng chưa thanh toán do chưa nhận được đầy đủ hóa đơn, chứng từ hoặc hồ sơ kế toán. Chi phí phải trả cũng bao gồm các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước nhằm phản ánh đầy đủ chi phí của kỳ kế toán theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Việc trích trước chi phí phải trả được thực hiện trên cơ sở tính toán hợp lý, có đầy đủ căn cứ và bằng chứng đáng tin cậy. Khi chi phí thực tế phát sinh, nếu có chênh lệch so với số đã trích trước thì kế toán thực hiện ghi nhận bổ sung hoặc hoàn nhập phần chênh lệch tương ứng vào chi phí sản xuất, kinh doanh.

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ; giá trị quyền chọn chuyển đổi của trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm đáo hạn và các khoản chênh lệch khác theo quy định của pháp luật. Chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu được ghi giảm thặng dư vốn. Trường hợp việc phát hành cổ phiếu không thành công, các chi phí phát sinh liên quan được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty sau khi đã trích lập các quỹ và phân phối lợi nhuận theo quyết định của chủ sở hữu (nếu có).

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

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

Chi phí đi vay khác ngoài lãi vay phải trả, như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn, chi phí thu xếp khoản vay và các chi phí liên quan trực tiếp khác đến khoản vay, được phân bổ dần theo thời hạn của khoản vay.

Đối với các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đáp ứng đủ điều kiện vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay", các khoản chi phí này được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản.

12. Nguyên tắc ghi nhận ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ phản ánh số hiện có và tình hình tăng, giảm doanh thu chờ phân bổ của doanh nghiệp trong kỳ kế toán. Doanh thu chờ phân bổ gồm các khoản doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận vào doanh thu phù hợp với thời gian thực hiện nghĩa vụ hoặc thời gian cho thuê.

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

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Doanh thu được ghi nhận khi đồng thời đáp ứng các điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận cổ tức hoặc quyền nhận lợi nhuận từ khoản đầu tư. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi về số lượng cổ phiếu tăng thêm và không ghi nhận giá trị của số cổ phiếu nhận được.

Thu nhập khác

Thu nhập khác là các khoản thu nhập phát sinh từ các giao dịch và sự kiện không thuộc hoạt động sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty.

Thu nhập khác bao gồm, nhưng không giới hạn, các khoản thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định; các khoản tiền phạt do đối tác vi phạm hợp đồng; các khoản bồi thường của bên thứ ba; các khoản nợ phải trả không còn nghĩa vụ thanh toán; các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ nay thu hồi được; các khoản được hoàn, giảm các loại thuế, phí đã ghi nhận trước đây; quà biếu, quà tặng được nhận;...

14. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh giá gốc của hàng hóa, thành phẩm, dịch vụ, bất động sản đầu tư và các tài sản khác đã bán hoặc cung cấp trong kỳ, phù hợp với doanh thu đã được ghi nhận.

Giá vốn hàng bán được xác định trên cơ sở phương pháp tính giá hàng tồn kho mà Công ty áp dụng và bao gồm các chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra hàng hóa, thành phẩm hoặc cung cấp dịch vụ.

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

Đối với hoạt động cho thuê và kinh doanh bất động sản đầu tư, giá vốn hàng bán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động này như chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa, chi phí vận hành, chi phí nhượng bán, thanh lý và các chi phí hợp lý khác theo quy định.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, Công ty đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc, Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho theo quy định hiện hành. Khoản trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính, chi phí mua chứng khoán kinh doanh, chi phí đi vay không được vốn hóa theo quy định, lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính, chi phí giao dịch bán các khoản đầu tư tài chính, phần chênh lệch giữa giá mua lại trước hạn trái phiếu đã phát hành cao hơn giá trị ghi sổ của trái phiếu, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào đơn vị khác, lỗ tỷ giá hối đoái phát sinh khi bán ngoại tệ hoặc đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối kỳ và các khoản chiết khấu thanh toán cho người mua.

16. Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp, bao gồm chi phí tiền lương, tiền công và các khoản phụ cấp của nhân viên quản lý; các khoản trích theo lương như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động; chi phí khấu hao tài sản cố định phục vụ công tác quản lý; tiền thuê đất, thuế môn bài; chi phí lập dự phòng phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, bảo hiểm tài sản, bảo hiểm cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...) và các chi phí quản lý doanh nghiệp khác.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

18. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

19. Bên liên quan

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

Khi xem xét mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng hơn hình thức pháp lý

20. Sử dụng các ước tính kế toán

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp luật có liên quan yêu cầu Hội đồng Quản trị ước tính và giả định kế toán có ảnh hưởng đến giá trị ghi nhận của tài sản, nợ phải trả cũng như việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, đồng thời ảnh hưởng đến doanh thu và chi phí được ghi nhận trong kỳ.

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

Các ước tính và giả định kế toán được xem xét, đánh giá thường xuyên trên cơ sở kinh nghiệm thực tế và các yếu tố liên quan khác, bao gồm các giả định về các sự kiện có thể phát sinh trong tương lai mà Hội đồng Quản trị đánh giá là hợp lý trong từng thời kỳ. Mặc dù các ước tính được xây dựng trên cơ sở những thông tin hiện có và các giả định được cho là phù hợp tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, kết quả thực tế có thể khác với các ước tính này.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	215.220.442	17.012.420
Tiền gửi không kỳ hạn	1.757.014.650	3.337.460.630
<u>Trong đó:</u>		
Ngân hàng TMCP Á Châu	1.366.691.358	2.682.910.716
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	171.364.886	352.631.292
Các ngân hàng khác	218.958.406	301.918.622
Các khoản tương đương tiền (i)	8.255.343.486	3.182.511.718
Cộng	10.227.578.578	6.536.984.768

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại với thời hạn đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất là 4,75%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 hưởng lãi suất là 1,8%/năm).

Chi tiết các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

Tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 5: Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 65/2026/HDTG/NHNo-CN5, kỳ hạn 1 tháng, hưởng lãi suất 4,75%/năm, số tiền gốc ban đầu là 1.000.000.000 đồng.

Tại Ngân hàng TMCP Nam Á: Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01-HDTG/2026/DVKH.925, kỳ hạn 32 ngày, hưởng lãi suất 4,75%/năm, số tiền gốc ban đầu là 4.000.000.000 đồng.

Tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - chi nhánh Bình Tây: Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 1038109022, kỳ hạn 3 tháng, hưởng lãi suất 4,75%/năm, số tiền gốc ban đầu là 3.000.000.000 đồng.

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

2. Đầu tư tài chính
- a) Đầu tư tài chính ngắn hạn
- Chứng khoán kinh doanh

	30/06/2026				01/01/2026			
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Cổ phiếu niêm yết								
Ngân hàng TMCP	2.260	54.481.600	51.189.000	(3.292.600)	2.000	54.481.600	48.000.000	(6.481.600)
Á Châu (ACB)								
Ngân hàng TMCP	1.000	27.541.250	25.200.000	(2.341.250)	1.000	27.541.250	25.300.000	(2.241.250)
Quân đội (MBB)								
Ngân hàng TMCP	2.080	29.554.265	33.696.000	-	2.080	29.554.265	25.792.000	(3.762.265)
Hàng hải Việt Nam								
(MSB)								
Ngân hàng TMCP	3.300	57.530.550	44.715.000	(12.815.550)	3.000	53.780.550	49.050.000	(4.730.550)
Sài Gòn - Hà Nội								
(SHB)								
Ngân hàng TMCP	3.150	61.091.500	52.290.000	(8.801.500)	3.150	61.091.500	53.865.000	(7.226.500)
Tiền Phong (TPB)								
Ngân hàng TMCP	1.000	21.131.650	16.500.000	(4.631.650)	1.000	21.131.650	17.750.000	(3.381.650)
Quốc tế Việt Nam								
(VIB)								
Cộng		251.330.815	223.590.000	(31.882.550)		247.580.815	219.757.000	(27.823.815)

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

Tình hình tăng/ giảm chứng khoán trong kỳ:

Cổ phiếu niêm yết	01/01/2026		Tăng trong kỳ		Giảm trong kỳ		30/06/2026	
	Số lượng	Giá gốc	Số lượng	Giá gốc	Số lượng	Giá gốc	Số lượng	Giá gốc
Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB)	2.000	54.481.600	260	-	-	-	2.260	54.481.600
Ngân hàng TMCP Quân đội (MBB)	1.000	27.541.250	-	-	-	-	1.000	27.541.250
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam (MSB)	2.080	29.554.265	-	-	-	-	2.080	29.554.265
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	3.000	53.780.550	300	3.750.000	-	-	3.300	57.530.550
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (TPB)	3.150	61.091.500	-	-	-	-	3.150	61.091.500
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB)	1.000	21.131.650	-	-	-	-	1.000	21.131.650
Cộng		247.580.815		3.750.000		-		251.330.815

Tăng giảm chứng khoán trong kỳ là do công ty thực hiện mua chứng khoán và nhận cổ tức bằng cổ phiếu trong kỳ.

Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của từng mã chứng khoán trên sàn giao dịch chứng khoán HOSE và HNX tại ngày 30 tháng 06 năm 2026.

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

	30/06/2026				01/01/2026			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Chứng chỉ tiền gửi - Ngân hàng TMCP Á Châu (i) (ACBCDL726.09.01)	10.010.000.000	10.010.000.000	-	-	-	-	-	-

Đơn vị tính: VND

(i) Mua chứng chỉ tiền gửi theo hợp đồng số 2605122MCD002417 ngày 12 tháng 05 năm 2026, kỳ hạn 36 tháng, lãi suất từ 3% đến 7,3% tùy thuộc thời gian nắm giữ từ ngày mua đến ngày đáo hạn.

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

c) Đầu tư tài chính dài hạn

	30/06/2026			01/01/2026			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	980.000.000		-	980.000.000		-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL (49%) (i)	980.000.000	(*)	-	980.000.000	(*)	-	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4.350.000.000	17.700.000.000	-	4.350.000.000	12.705.000.000	-	
Công ty Cổ Phần Cấp nước Chợ Lớn (300.000 cổ phiếu)	4.350.000.000	17.700.000.000	-	4.350.000.000	12.840.000.000	-	

(i) Nghị quyết số 36/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 09 năm 2020 Công ty đã đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL, tỷ lệ góp vốn của Công ty là 49%, tương đương 980.000.000 VND.

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không xác định giá trị có thể thu hồi do công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên thứ ba				
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Hai Hạnh	36.593.410.000	-	36.593.410.000	-
Bà Đặng Hồng Trúc Thu	8.850.466.000	-	8.850.466.000	-
Ông Phạm Hiếu Thành	625.000.000	-	10.000.000.000	-
Phải thu khách hàng khác (i)	33.234.033.198	-	33.171.702.855	-
Cộng	79.302.909.198	-	88.615.578.855	-

(i) Không có đối tượng nào có số dư nợ chiếm trên 10% tổng số dư nợ.

Các khoản phải thu khách hàng chủ yếu là phần thanh toán còn lại khi Công ty hoàn thành hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của khách hàng. Các khoản này khách hàng sẽ thanh toán khi Công ty thực hiện xong các thủ tục trên.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên thứ ba				
Trung tâm Kiểm định Bản đồ và Tư vấn Tài nguyên Môi trường	7.909.279	-	7.909.279	-
Cộng	7.909.279	-	7.909.279	-

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, không có khoản trả trước cho người bán ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

5. Phải thu khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	130.150.333.220		129.562.447.849	
Đặt cọc dự án	96.528.461.000	-	96.528.461.000	-
Phải thu ủy thác đầu tư	20.067.840.000	-	20.067.840.000	-
Phải thu doanh thu hợp tác được phân bổ	12.961.438.475	-	12.961.438.475	-
Phải thu cổ tức	480.000.000	-	-	-
Lãi tiền gửi dự thu	105.593.745	-	4.708.374	-
Dài hạn	18.757.140.313		27.162.592.313	
Ký cược, ký quỹ	33.700.000	-	8.439.152.000	-
Phải thu hợp tác đầu tư	18.723.440.313	-	18.723.440.313	-
Cộng	148.907.473.533	-	156.725.040.162	-

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

5. Phải thu khác (tiếp theo)

Trong đó, số dư với Bên liên quan, Bên thứ ba như sau:

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Phải thu ngắn hạn khác	130.150.333.220	129.562.447.849
Bên thứ ba	110.082.493.220	109.494.607.849
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	96.528.461.000	96.528.461.000
(i)		
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè (ii)	12.961.438.475	12.961.438.475
Phải thu ngắn hạn khác (*)	592.593.745	4.708.374
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2a)	20.067.840.000	20.067.840.000
b) Phải thu dài hạn khác	18.757.140.313	27.162.592.313
Bên thứ ba	18.757.140.313	27.162.592.313
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè (iii)	15.208.059.386	15.208.059.386
Ký cược, ký quỹ Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	-	8.405.452.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (iv)	3.515.380.927	3.515.380.927
Phải thu dài hạn khác (*)	33.700.000	33.700.000
Cộng	148.907.473.533	156.725.040.162

(i) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương theo hợp đồng đặt cọc dự án khu nhà ở, thương mại, dịch vụ Sabinco tại Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ trước sáp nhập: phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương) theo hợp đồng số 04/HĐĐC/SGBD ngày 27 tháng 07 năm 2020.

(ii) Khoản phải thu do phân bổ doanh thu của hợp đồng 14005/HĐKT ngày 26 tháng 04 năm 2014 về việc chuyển nhượng nền đất tái định cư dự án 28ha tại xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ trước sáp nhập: xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh).

(iii) Khoản tiền góp vốn vào Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè theo hợp đồng nguyên tắc đầu tư khai thác dự án khu dân cư 28 ha xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè số 1081/HĐĐTKT ngày 05 tháng 09 năm 2001 và Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1119/HĐ-HTKD ngày 18/12/2001, phụ lục hợp đồng số 01 ngày 17 tháng 03 năm 2003, phụ lục hợp đồng số 02 ngày 09 tháng 06 năm 2003, phụ lục hợp đồng số 03 ngày 12 tháng 12 năm 2006 về việc góp vốn để đền bù, xây dựng hạ tầng kỹ thuật ở dự án khu đất 28 ha xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ trước sáp nhập: xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh).

(iv) Khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn theo Hợp đồng nguyên tắc số 02/HĐNT-2003 ngày 11 tháng 04 năm 2003, Hợp đồng số 08/HĐKT-2004 ngày 15 tháng 10 năm 2004 về việc hợp tác đầu tư và kinh doanh các dự án trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

(*) Không có đối tượng nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư nợ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, không có khoản Phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

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

6. Hàng tồn kho

	30/06/2026		Đơn vị tính: VND 01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	70.568.842.364	-	70.568.842.364	-
+ Khu dân cư Nhơn Đức - Nhà Bè	64.213.207.347	-	64.213.207.347	-
+ Dự án Tây Bắc - Đà Nẵng	6.355.635.017	-	6.355.635.017	-
- Hàng hóa bất động sản	40.502.993.312	-	40.502.993.312	-
+ 16 căn nhà phố thuộc dự án Lalaland Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp	27.091.133.399	-	27.091.133.399	-
+ Các Thửa đất số 229 - 234 tờ bản đồ số 32, Phường Long Châu, tỉnh Vĩnh Long (trước sáp nhập : Phường 9 – Thành phố Vĩnh Long)	13.411.859.913	-	13.411.859.913	-
Cộng	111.071.835.676	-	111.071.835.676	-

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

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Đơn vị tính: VND	
					Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	1.195.985.827	209.376.791	2.002.577.500		3.407.940.118
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	5.583.804.996	-	-		5.583.804.996
Số dư cuối kỳ	6.779.790.823	209.376.791	2.002.577.500		8.991.745.114
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	1.195.985.827	209.376.791	1.848.698.251		3.254.060.869
Khấu hao tăng trong kỳ	37.225.366	-	86.828.430		86.828.430
Số dư cuối kỳ	1.233.211.193	209.376.791	1.935.526.681		3.378.114.665
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	-	-	153.879.249		153.879.249
Tại ngày cuối kỳ	5.546.579.630	-	67.050.819		5.613.630.449

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.365.998.982 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 2.365.998.982 đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty không có tài sản cố định hữu hình nào dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay.

Danh mục tài sản cố định hữu hình đang hiện hữu tại ngày cuối kỳ như sau:

Danh mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà số 118 Hưng Phú	6.779.790.823	1.233.211.193	5.546.579.630
Xe ô tô Honda CR-V 7 chỗ	1.041.941.136	974.890.317	67.050.819
Xe ô tô Toyota Fortuner 7 chỗ	960.636.364	960.636.364	-
Các tài sản khác	209.376.791	209.376.791	-
Cộng	8.991.745.114	3.378.114.665	5.613.630.449



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

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	11.804.256.116	172.337.727	11.976.593.843
Số dư cuối kỳ	11.804.256.116	172.337.727	11.976.593.843
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	4.226.400.190	172.337.727	4.398.737.917
Khấu hao tăng trong kỳ	118.094.796	-	118.094.796
Số dư cuối kỳ	4.344.494.986	172.337.727	4.516.832.713
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	7.577.855.926	-	7.577.855.926
Tại ngày cuối kỳ	7.459.761.130	-	7.459.761.130

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 172.337.727 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 172.337.727 đồng).

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có tài sản cố định vô hình nào dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay.

Danh mục tài sản cố định vô hình đang hiện hữu tại ngày cuối kỳ như sau:

Danh mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất số 118 Hưng Phú	11.804.256.116	1.233.211.193	5.546.579.630
Phần mềm máy tính	172.337.727	172.337.727	-
Cộng	11.976.593.843	4.516.832.713	5.613.630.449

9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Nguyên Giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số dư đầu năm	51.950.346.105	4.344.494.986	7.459.761.130
Số tăng trong kỳ	-	898.479.288	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	51.950.346.105	13.827.056.537	7.459.761.130

Bất động sản đầu tư chủ yếu là nhà ở, căn hộ và các quyền sử dụng đất tại dự án Felisa Riverside, Phường Phú Định, Thành phố Hồ Chí Minh; Khu dân cư Bùi Minh Trực II, Phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh; Khu dân cư Bùi Minh Trực III, Phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh; Chung cư Xóm Đầm, Phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh; và các bất động sản khác tại Thành phố Hồ Chí Minh

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.059.318.463 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 2.059.318.463 đồng).

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư cuối kỳ dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm khoản vay là 3.557.830.723 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 3.624.332.233 đồng).

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

Không có bất động sản đầu tư nào đang hiện hữu và đã nhượng bán, thanh lý trong kỳ có giá trị nguyên giá chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dự án Chung cư B Bùi Minh Trực III Phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh	9.065.454.040	8.794.388.743
Dự án Khu dân cư III Bùi Minh Trực Phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh	69.710.429.740	69.710.429.740
Cộng	78.775.883.780	78.504.818.483

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Sửa chữa cải tạo văn phòng Công ty	-	4.818.546.261
Cộng	-	4.818.546.261

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2b)	2.107.350.665	2.079.614.479
Bên thứ ba	7.968.923.085	7.970.425.667
Công ty TNHH Đầu tư Và Vốn góp Shine	7.250.000.000	7.250.000.000
Các khoản khác (i)	718.923.085	720.425.667
Cộng	10.076.273.750	10.050.040.146

(i) Không có đối tượng nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn thanh toán.

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên thứ ba		
Người mua trả trước tiền thuê căn hộ	38.384.000	36.263.802
Cộng	38.384.000	36.263.802

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

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2026	Số phải nộp	Số đã nộp	30/06/2026
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	537.894.314	293.233.035	781.205.107	49.922.242
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.189.837.689	473.031.427	1.492.863.403	170.005.713
Thuế thu nhập cá nhân	124.465.261	129.495.000	118.716.500	135.243.761
Các loại thuế khác	-	71.767.302	71.767.302	-
Cộng	1.852.197.264	967.526.764	2.464.552.312	355.171.716

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên Thứ ba		
Trích trước giá vốn Dự án Khu dân cư xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ trước sáp nhập: Khu dân cư xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh)	56.695.731.292	56.695.731.292
Trích trước giá vốn Dự án Tây Bắc - Đà Nẵng	46.938.000.000	46.938.000.000
Chi phí sử dụng đất nộp bổ sung Dự án Felisa Riverside	34.433.895.000	34.433.895.000
Chi phí kết cấu hạ tầng Dự án Khu dân cư II Bùi Minh Trực, Phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh (trước sáp nhập : Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh)	23.229.032.000	23.229.032.000
Chi phí kết cấu hạ tầng Dự án Khu dân cư III Bùi Minh Trực, Phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh (trước sáp nhập : Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh)	922.127.539	922.127.539
Chi phí phải trả khác	36.111.111	-
Cộng	162.254.896.942	162.218.785.831

16. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên Thứ ba		
Tiền cho thuê nhà thu trước nhiều kỳ	60.000.000	60.000.000
Cộng	60.000.000	60.000.000

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

17. Phải trả ngắn hạn khác

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên thứ ba (i)		
Phí bảo trì chung cư Felisa	1.387.193.411	5.021.144.174
Khách hàng đặt cọc tiền mua nhà (chưa có hợp đồng)	1.155.000.000	1.155.000.000
Đặt cọc cho thuê nhà và mặt bằng	1.453.000.000	1.480.000.000
Quý thường đơn vị, cá nhân hoàn thành kế hoạch	929.279.121	642.279.121
Kinh phí công đoàn	43.931.780	28.481.820
Cộng	4.968.404.312	8.326.905.115

(i) Không có đối tượng nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư nợ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, không có khoản phải trả khác ngắn hạn nào quá hạn chưa thanh toán.

18. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	30/06/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	01/01/2026
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.560.000.000	780.000.000	780.000.000	1.560.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn (i) – Vay dài hạn đến hạn trả	1.560.000.000	780.000.000	780.000.000	1.560.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	10.962.083.333	-	780.000.000	11.742.083.333
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn (i)	10.962.083.333	-	780.000.000	11.742.083.333
Cộng	12.522.083.333	780.000.000	1.560.000.000	13.302.083.333

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sài Gòn Chợ Lớn theo hợp đồng tín dụng số 171/VCB-KHDN-CVTDH/2024 ngày 26 tháng 07 năm 2024, kỳ hạn 10 năm, lãi suất ưu đãi là 6,6%/năm áp dụng trong 2 năm đầu tiên, sau đó lãi suất sẽ được áp dụng theo công thức: Sản lãi suất cho vay = Min (A;B). Trong đó, A: lãi suất cho vay theo quy định lãi suất cho vay trung dài hạn thông thường theo quy định của VCB trong từng thời kỳ; B: Lãi suất cơ sở (Trần lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân 12 tháng được công bố tại Quyết định lãi suất của Tổng Giám Đốc VCB trong từng thời kỳ) + Biên độ. Mục đích vay là thanh toán tiền nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc Khu nhà phố Tân Quy Tây tại Phường Sa Đéc, Tỉnh Đồng Tháp (địa chỉ trước sáp nhập : Xã Tân Quy Tây, Thành Phố Sa Đéc, Tỉnh Đồng Tháp). Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất Thửa đất số 21 và Thửa đất số 22, Tờ bản đồ số 102, có địa chỉ tại Phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ trước sáp nhập : Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng thế chấp số 195/NHNT-KH/TC/21 ngày 02/06/2021. Số dư nợ gốc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 12.522.083.333 đồng (trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 1.560.000.000 đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Số 118 Hưng Phú, Phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

19. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	138.587.140.000	22.398.626.127	-	8.064.134.690	107.771.834.673	10.410.556.484	287.232.291.974	
Lãi trong năm trước						7.962.350.694	7.962.350.694	
Chia cổ tức bằng cổ phiếu						(2.770.370.000)	(2.770.370.000)	
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	2.770.370.000					(633.000.000)	(633.000.000)	
Trích quỹ hoạt động và thưởng Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành						(474.800.000)	(474.800.000)	
Trích quỹ hỗ trợ kinh doanh								
Số dư cuối năm trước	141.357.510.000	22.398.626.127	-	8.064.134.690	107.771.834.673	(553.900.000)	(553.900.000)	
Số dư đầu năm nay	141.357.510.000	22.398.626.127	-	8.064.134.690	107.771.834.673	13.940.837.178	293.532.942.668	
Lãi trong kỳ này						2.673.806.379	2.673.806.379	
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)						(2.825.660.000)	-	
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi (ii)	-		2.825.660.000			(637.000.000)	(637.000.000)	
Trích quỹ hoạt động và thưởng Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành (ii)						(478.000.000)	(478.000.000)	
Trích quỹ hỗ trợ kinh doanh (ii)								
Số dư cuối kỳ này	141.357.510.000	22.398.626.127	2.825.660.000	8.064.134.690	107.771.834.673	(637.000.000)	(637.000.000)	
						12.036.983.557	294.454.749.047	

(i) Ngày tháng năm, Công ty đã trả cổ tức năm 2025 bằng cổ phiếu là 2.825.660.000 VND từ nguồn lợi nhuận sau thuế theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 12/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 04 năm 2026 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị thông qua triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức số 13/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 06 năm 2026.

(ii) Công ty phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 12/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 04 năm 2026.



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

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ %	30/06/2026 VND	Tỷ lệ %	01/01/2026 VND
Vốn góp của Nhà nước (Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV)	20,00	28.274.400.000	20,00	28.274.400.000
Công ty TNHH Thương mại N.T.P	9,59	13.554.700.000	9,59	13.554.700.000
Ông Trần Văn Châu	10,40	14.701.560.000	10,40	14.701.560.000
Vốn góp của các đối tượng khác	60,01	84.826.850.000	60,01	84.826.850.000
Cộng	100,00	141.357.510.000	100,00	141.357.510.000

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	141.357.510.000	138.587.140.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	2.770.370.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	141.357.510.000	141.357.510.000
Cổ tức đã chia	2.825.660.000	2.770.370.000

d) Cổ phiếu

	30/06/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	14.135.751	14.135.751
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	14.135.751	14.135.751
- Cổ phiếu phổ thông	14.135.751	14.135.751
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.135.751	14.135.751
- Cổ phiếu phổ thông	14.135.751	14.135.751
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng (mười nghìn đồng).

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

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Doanh thu thuần bán nhà, đất, căn hộ	-	2.917.724.759
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	4.874.773.301	4.690.569.079
Cộng	4.874.773.301	7.608.293.838

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

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Giá vốn bán nhà, đất, căn hộ	-	767.069.272
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.725.914.791	1.750.288.519
Cộng	1.725.914.791	2.517.357.791

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.134.747.366	28.467.751
Cổ tức được chia	482.300.000	480.000.000
Cộng	4.617.047.366	508.467.751

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Chi phí đi vay	427.150.842	478.627.450
Trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	4.058.735	-
Cộng	431.209.577	478.627.450

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Chi phí dụng cụ quản lý	14.509.259	-
Chi phí nhân viên quản lý	3.103.717.027	2.922.213.650
Chi phí khấu hao	242.148.592	204.923.226
Thuế, phí và lệ phí	-	6.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	139.343.376	115.519.488
Các khoản chi phí quản lý khác	688.140.239	540.916.675
Cộng	4.187.858.493	3.789.573.039

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

6. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Phạt chậm nộp, phạt vi phạm hành chính về thuế	-	251.965.352
Cộng	-	251.965.352

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được xác định với thuế suất là 17% trên thu nhập chịu thuế.

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

Ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.146.837.806	747.342.863
Các khoản điều chỉnh	(364.300.000)	(120.034.648)
- Các khoản điều chỉnh tăng	118.000.000	359.965.352
- Các khoản điều chỉnh giảm	482.300.000	480.000.000
Lợi nhuận tính thuế	2.782.537.806	627.308.215
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	17%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	473.031.427	125.461.643

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.673.806.379	621.881.220
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	(588.237.403)	(130.595.056)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2.085.568.976	491.286.164
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	14.135.751	13.858.714
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	148	35

Ghi chú: Kỳ này, Công ty tạm trích 8% Quỹ khen thưởng phúc lợi, 8% Quỹ hỗ trợ hoạt động kinh doanh, 6% Quỹ khen thưởng và hoạt động Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu.

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

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, dụng cụ	14.509.259	-
Chi phí nhân công	3.103.717.027	2.922.213.650
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.140.627.880	1.158.709.068
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.237.844.176	856.059.265
Chi phí khác bằng tiền	688.140.239	602.879.575
Cộng	6.184.838.581	5.539.861.558

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Trả tiền nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(780.000.000)	(780.000.000)

VIII. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch với các bên liên quan được trình bày kể từ thời điểm các bên này chính thức trở thành bên liên quan.

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	Thành viên góp vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL	Công ty liên kết
Ông Trần Tuấn Đạt	Phó Tổng Giám đốc

1. Giao dịch với các bên liên quan

a) Chi phí sửa chữa nhà, xây dựng công trình

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL	1.173.355.318	89.233.888
Cộng	1.173.355.318	89.233.888

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

b) Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý chủ chốt khác trong kỳ như sau:

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Thù lao Thành viên Hội đồng Quản trị	162.000.000	162.000.000
Ông Trần Văn Châu	42.000.000	42.000.000
Ông Trần Tuấn Đạt	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Bảo Huy	30.000.000	30.000.000
Bà Lê Thị Thanh Ngân	30.000.000	30.000.000
Bà Nguyễn Đỗ Ngọc Bảo	30.000.000	30.000.000
Thù lao của Thành viên Ban Kiểm soát	66.000.000	66.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Xuân Dũng	18.000.000	18.000.000
Ông Nguyễn Tấn Huy	18.000.000	18.000.000
Ban Giám đốc	344.334.381	336.599.920
Lương, thưởng và các loại phúc lợi khác		
Ông Trần Tuấn Đạt	179.339.385	177.744.280
Ông Nguyễn Bảo Huy	164.994.996	158.855.640
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng	621.200.000	621.200.000
Lương thưởng và các loại phúc lợi khác	621.200.000	621.200.000
Cộng	1.193.534.381	1.185.799.920

2. Số dư công nợ với các bên liên quan

a) Phải thu ngắn hạn khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ông Trần Tuấn Đạt (i)	20.067.840.000	20.067.840.000
Cộng	20.067.840.000	20.067.840.000

(i) Khoản phải thu ông Trần Tuấn Đạt theo Hợp đồng ủy thác số 10/HĐUT ngày 19 tháng 11 năm 2020 về việc thực hiện các giao dịch liên quan đến công tác đầu tư dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.

b) Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	1.815.411.381	1.815.411.381
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL	291.939.284	264.203.098
Cộng	2.107.350.665	2.079.614.479

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

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Hội đồng Quản trị Công ty xác nhận rằng không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành Báo cáo tài chính giữa niên độ cần phải điều chỉnh hoặc thuyết minh trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là kinh doanh bất động sản nên Công ty không trình bày báo cáo bộ phận.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty hoạt động chủ yếu trong khu vực địa lý Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01 tháng 01 năm 2025 đến 30 tháng 06 năm 2025 và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty đã soát xét và kiểm toán.

Như đã trình bày tại thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 ("Thông tư 99") của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư này thay thế cho các Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

Do ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 99, một số chỉ tiêu tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ được trình bày lại như sau:

Đơn vị tính : VND

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
GIỮA NIÊN ĐỘ**

Số liệu tại ngày 31/12/2025

	Số trước điều chỉnh (1)	Số trình bày lại (2)	Chênh lệch (3) = (2) - (1)
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	4.518.000	- (i)
7. Phải trả ngắn hạn khác	8.322.387.115	8.326.905.115	4.518.000 (i)

(i): Chuyển số dư Cổ tức phải trả từ khoản Phải trả ngắn hạn khác sang Phải trả cổ tức, lợi nhuận.

4. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong kỳ, Công ty không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục. Vì vậy, Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty hoạt động liên tục.

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Nguyễn Thế Vinh

Lê Thị Kim Xuyên

Trần Văn Châu

Ngày 11 tháng 08 năm 2026