

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 52

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (Sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con (Sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) đã được soát xét cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, ỦY BAN KIỂM TOÁN, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Hội đồng Quản trị

Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Tái bổ nhiệm ngày 23/04/2026
Ông Lê Minh Triều	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22/04/2026
Ông Huỳnh Minh Long	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22/04/2026
Bà Tăng Thúy Hằng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22/04/2026
Bà Nguyễn Hoàng Hạnh	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 22/04/2026
Bà Phan Gia Mẫn	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 22/04/2026
Ông Võ Anh Tuấn	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 22/04/2026
Ông Trương Thành Nhân	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 22/04/2026
Ông Trần Hải Phương	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 22/04/2026

Ủy ban Kiểm toán

Bà Nguyễn Hoàng Hạnh	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	Bổ nhiệm ngày 22/04/2026
Ông Trần Hải Phương	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	Miễn nhiệm ngày 22/04/2026
Bà Phan Gia Mẫn	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Bổ nhiệm ngày 22/04/2026
Ông Trương Thành Nhân	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Miễn nhiệm ngày 22/04/2026

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Minh Triều	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 23/03/2026
Ông Châu Quang Đạt	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23/03/2026
Ông Huỳnh Minh Long	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 07/01/2026

Người đại diện theo pháp luật của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Ông Lê Minh Triều	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 23/03/2026
Ông Châu Quang Đạt	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23/03/2026

Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Viết Đoàn	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 03/08/2026
Bà Lê Thị Kim Luyến	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 03/08/2026

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn hàng năm, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không; và
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tập đoàn và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Lê Minh Triều
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 09 năm 2026

**CÔNG TY CỔ
PHẦN VẠN
PHÁT HƯNG**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN
PHÁT HƯNG
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=Quận 7, CN=
CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0301822194
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.09.15 11:53:44+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.2

Số: ~~164~~/2026/UHYHCM - BCSX

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

Về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Chúng tôi đã tiến hành soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (“Công ty”) và công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 cùng với Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày. Các Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập ngày 12 tháng 09 năm 2026, trình bày từ trang 06 đến trang 52 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 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.

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

Như đã nêu tại mục số 9 của Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 30/06/2026, Tập đoàn có khoản phải thu khác ngắn hạn liên quan đến hợp tác đầu tư số tiền 130.000.000.000 đồng, khoản phải thu khác dài hạn liên quan đến hợp tác kinh doanh số tiền 170.926.581.000 đồng và khoản tạm ứng dài hạn cho cá nhân để thực hiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 60.004.035.050 đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi của khoản phải thu nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải thực hiện điều chỉnh đối với các số dư của Tập đoàn, cũng như các ảnh hưởng liên quan (nếu có) đến các chỉ tiêu khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

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

Kết luận ngoại trừ của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ”, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại ngày 30/06/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã nêu tại Thuyết minh số 41 của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, tại ngày 30/06/2026, Tổng tài sản ngắn hạn của Tập đoàn đang thấp hơn Nợ phải trả ngắn hạn số tiền là 92.405.246.017 đồng. Tuy nhiên, nhằm đảm bảo khả năng thanh toán và duy trì hoạt động, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty đã có Thư cam kết hỗ trợ tài chính sử dụng tài sản cá nhân để bảo đảm cho các nghĩa vụ tài chính và duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường của Tập đoàn. Bên cạnh đó, Ban Lãnh đạo cũng đã xây dựng kế hoạch kinh doanh, kế hoạch dòng tiền cho các năm tiếp theo và đang triển khai các biện pháp nhằm cải thiện tình hình tài chính. Theo đó, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vẫn được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

Vấn đề cần nhấn mạnh nêu trên không làm thay đổi kết luận của Kiểm toán viên đã trình bày.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Tập đoàn đã được kiểm toán bởi một Công ty kiểm toán độc lập khác và Công ty này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 26/03/2026. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 cũng được Công ty này soát xét và đưa ra kết luận chấp nhận đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 25/08/2025.



Phạm Thanh Điền

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 1496-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 09 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 30 tháng 06 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		594.087.351.096	1.319.266.322.654
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	34.846.587.392	33.676.527.932
Tiền	111		34.846.587.392	8.676.527.932
Các khoản tương đương tiền	112		-	25.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	262.398.417.054	214.048.831.402
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		262.398.417.054	214.048.831.402
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		272.898.215.449	878.143.513.742
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	33.596.015.121	45.031.702.624
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	2.415.187.012	2.579.303.924
Phải thu ngắn hạn khác	135	9	237.011.278.316	830.656.772.194
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	10	(124.265.000)	(124.265.000)
Hàng tồn kho	140		22.989.416.793	192.729.910.546
Hàng tồn kho	141	11	22.989.416.793	192.729.910.546
Tài sản ngắn hạn khác	160		954.714.408	667.539.032
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	16	132.906.113	59.316.965
Thuế GTGT được khấu trừ	162		742.785.756	529.199.528
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	21	79.022.539	79.022.539
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.399.622.281.924	612.406.167.019
Các khoản phải thu dài hạn	210		771.804.273.613	167.027.865.516
Phải thu dài hạn khác	215	9	771.804.273.613	167.027.865.516
Tài sản cố định	220		11.242.497.452	12.006.367.153
Tài sản cố định hữu hình	221	13	11.157.439.119	12.006.367.153
- Nguyên giá	222		60.864.733.618	60.503.518.344
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(49.707.294.499)	(48.497.151.191)
Tài sản cố định vô hình	227		85.058.333	-
- Nguyên giá	228		116.999.300	30.499.300
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(31.940.967)	(30.499.300)
Bất động sản đầu tư	240	14	8.814.034.907	9.029.902.583
- Nguyên giá	241		19.282.898.979	19.282.898.979
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(10.468.864.072)	(10.252.996.396)
Tài sản dở dang dài hạn	250		316.886.750.395	144.123.682.752
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	15	316.591.796.395	138.511.236.903
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	12	294.954.000	5.612.445.849
Đầu tư tài chính dài hạn	260	6	276.335.034.140	271.446.686.090
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		125.410.971.945	125.653.105.402
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		150.924.062.195	145.793.580.688
Tài sản dài hạn khác	270		33.188.770.225	33.637.101.335
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	16	5.986.868.760	225.232.930
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	17	8.552.822.657	8.546.429.995
Lợi thế thương mại	279		18.649.078.808	24.865.438.410
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		2.012.358.711.828	1.956.537.928.083

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

Ngày 30 tháng 06 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.006.718.724.946	929.486.778.353
Nợ ngắn hạn	310		686.492.597.113	927.805.314.536
Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	2.897.788.178	2.783.194.062
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	3.946.874.610	138.969.372.195
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	20	270.579.600	47.923.710.100
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	21	3.081.682.224	3.313.205.776
Phải trả người lao động	315	22	311.459.449	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	23	493.794.084	53.081.290.320
Phải trả ngắn hạn khác	320	24	2.487.126.612	135.092.151.542
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	27	663.634.752.727	536.894.850.912
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	25	9.368.539.629	9.747.539.629
Nợ dài hạn	330		320.226.127.833	1.681.463.817
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	19	135.239.163.155	-
Chi phí phải trả dài hạn	334	23	52.217.619.599	-
Phải trả dài hạn khác	338	24	131.277.003.097	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	26	1.298.607.482	1.414.629.317
Dự phòng phải trả dài hạn	343		193.734.500	266.834.500
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	28	1.005.639.986.882	1.027.051.149.730
Vốn góp của chủ sở hữu	411		953.578.000.000	953.578.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		953.578.000.000	953.578.000.000
Thặng dư vốn	412		1.002.264.126	1.002.264.126
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		47.287.673.655	68.711.940.159
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		68.711.940.159	89.290.913.501
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(21.424.266.504)	(20.578.973.342)
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		3.772.049.101	3.758.945.445
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.012.358.711.828	1.956.537.928.083

Phê duyệt, ngày 12 tháng 09 năm 2026


Nguyễn Thị Mỹ Hoa
 Người lập


Nguyễn Việt Đoàn
 Kế toán trưởng



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

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	29	50.892.491.999	42.877.301.150
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		50.892.491.999	42.877.301.150
Giá vốn hàng bán	11	30	49.863.877.181	33.967.671.127
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.028.614.818	8.909.630.023
Doanh thu hoạt động tài chính	22	31	14.768.911.781	13.344.224.343
Chi phí tài chính	23	32	21.420.849.511	12.831.020.736
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		21.420.849.511	12.831.020.736
Chi phí bán hàng	25	33	-	130.000.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	15.766.617.528	20.395.732.163
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		(242.133.457)	(218.278.834)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(21.632.073.897)	(11.321.177.367)
Thu nhập khác	31	34	619.999.999	1.955.466.800
Chi phí khác	32	35	388.263.740	33.790.715
Lợi nhuận khác	40		231.736.259	1.921.676.085
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(21.400.337.638)	(9.399.501.282)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	37	120.454.383	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(109.629.173)	36.647.606
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(21.411.162.848)	(9.436.148.888)
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(21.424.266.504)	(9.424.030.221)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		13.103.656	(12.118.667)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	38	(225)	(99)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	38	(225)	(99)

Phê duyệt, ngày 12 tháng 09 năm 2026



Nguyễn Thị Mỹ Hoa
Người lập



Nguyễn Việt Đoàn
Kế toán trưởng



Tổng Giám Đốc

LÊ MINH TRIỀU

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ*(Theo phương pháp gián tiếp)**Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026*

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		(21.400.337.638)	(9.399.501.282)
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.446.630.637	8.561.461.617
Các khoản dự phòng	03		(580.109.177)	(40.000.000)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(14.768.911.781)	(13.125.945.509)
Chi phí đi vay	06		21.420.849.511	12.831.020.736
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		(13.881.878.448)	(1.172.964.438)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		33.481.040.221	(295.730.181.983)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(8.340.065.739)	8.840.454.905
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(86.963.861.370)	(34.327.070.548)
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(517.733.129)	295.415.238
Chi phí đi vay đã trả	14		(22.542.509.029)	(10.208.172.227)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(290.997.602)	(27.932.017.497)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		(1.141.471.554)	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(397.144.197)	(694.666.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(100.594.620.847)	(360.929.202.550)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(439.716.789)	(2.956.382.510)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(90.700.271.025)	(81.928.812.500)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		49.336.000.000	130.080.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(29.551.626.398)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	160.000.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		16.828.766.306	9.345.178.598
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(24.975.221.508)	184.988.357.190

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Theo phương pháp gián tiếp)**Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026*

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		355.682.952.727	302.340.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(228.943.050.912)	(264.830.247.897)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		126.739.901.815	37.509.752.103
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		1.170.059.460	(138.431.093.257)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	33.676.527.932	183.487.194.154
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	34.846.587.392	45.056.100.897

Phê duyệt, ngày 12 tháng 09 năm 2026



Nguyễn Thị Mỹ Hoa
Người lập



Nguyễn Viết Đoàn
Kế toán trưởng



Tổng Giám Đốc

LÊ MINH TRIỀU

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty TNHH Vạn Phát Hưng được thành lập ngày 09 tháng 9 năm 1999. Tháng 10 năm 2006, Công ty TNHH Vạn Phát Hưng được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng. Công ty được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301822194, ngày 04 tháng 10 năm 2006. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được cấp Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 37 ngày 27 tháng 03 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 2, Toà nhà Tulip, Số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 953.578.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 953.578.000.000 đồng; tương đương 95.357.800 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản.

Nghành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn là:

- Kinh doanh bất động sản
- Xây dựng dân dụng;
- Môi giới bất động sản; dịch vụ nhà đất - tư vấn bất động sản;
- Cho thuê kho, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh;
- Dịch vụ quản lý bất động sản (cao ốc, chung cư);
- Xây dựng hạ tầng khu dân cư.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường là kéo dài hơn 12 tháng được thực hiện theo tiến độ, kế hoạch cụ thể của dự án. Đối với các hoạt động kinh doanh khác thì chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tập đoàn được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tập đoàn có các công ty con được hợp nhất tại thời điểm 30/06/2026 bao gồm:

Tên Công ty	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Định An	99%	99%	99%	Kinh doanh bất động sản, y tế
Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình	99%	99%	99%	Xử lý chất thải; Sản xuất phân bón hữu cơ; Kinh doanh dịch vụ và xây dựng nghĩa trang
Công ty Cổ phần Casa Bonita	99%	99%	99%	Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

Tập đoàn có các công ty liên kết tại thời điểm 30/06/2026 bao gồm:

Tên Công ty	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ Phần Đầu Tư TM DV An Hưng	44%	44%	44%	Kinh doanh bất động sản

Số lượng người lao động

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 26 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 33 người).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT, KỲ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất*****Phạm vi hợp nhất và quyền kiểm soát***

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (công ty con).

Tập đoàn được coi là có quyền kiểm soát đối với một doanh nghiệp khi Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp đó nhằm thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động của doanh nghiệp. Quyền kiểm soát thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ trên một nửa quyền biểu quyết của doanh nghiệp được đầu tư. Khi đánh giá quyền kiểm soát, Tập đoàn cũng xem xét sự tồn tại và tính hữu hiệu của các quyền biểu quyết tiềm tàng hiện đang có thể thực hiện hoặc chuyển đổi.

Kỳ lập báo cáo và chính sách kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Thời điểm bắt đầu và chấm dứt hợp nhất

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày Tập đoàn đạt được quyền kiểm soát đối với công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất kể từ ngày Tập đoàn đạt được quyền kiểm soát hoặc cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con đó.

Hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn

Trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, khi xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ, giá phí khoản đầu tư vào công ty con được tính là tổng của giá phí tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày Tập đoàn đạt được quyền kiểm soát công ty con.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT, KỶ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN (TIẾP)

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp)

Loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ, kể cả các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Tập đoàn, được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chỉ hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con thì chênh lệch giữa số thu hoặc chi từ việc thoái vốn và giá trị còn lại của phần sở hữu liên quan trong tài sản thuần của công ty con được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Phần sở hữu còn lại trong công ty này được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ ngày Tập đoàn không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Phương pháp kế toán hợp nhất kinh doanh

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 đều được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Xác định và phân bổ lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ tương ứng với phần sở hữu của công ty mẹ.

Lãi từ giao dịch mua giá rẻ, nếu có, được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính nhưng không quá 10 năm.

Định kỳ, Tập đoàn 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.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT, KỶ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN (TIẾP)

Lợi thế thương mại từ công ty liên doanh, liên kết và khi thanh lý khoản đầu tư

Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Năm tài chính

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng và khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất; Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT; Các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính; Và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Tập đoàn đã áp dụng chế độ kế toán mới theo Thông tư 99/2025/TT-BTC. Các số dư đầu năm đã được điều chỉnh và trình bày lại theo quy định của Thông tư này. Do đó, các số liệu tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 đảm bảo tính đồng nhất và có thể so sánh được với Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 01 tháng 01 năm 2026.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014; Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên kết

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất 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. 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.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Nhóm Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần lợi ích của Nhóm Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG (TIẾP)

Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

Hàng tồn kho

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

Hàng tồn kho là dự án Bất động sản dở dang đang trong quá trình đầu tư xây dựng nhằm mục đích để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh thông thường, bao gồm: chi phí tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chi phí đền bù, hỗ trợ, tái định cư, san lấp mặt bằng ban đầu, chi phí xây dựng trực tiếp và chi phí sản xuất chung phân bổ hợp lý... được tính trực tiếp vào giá gốc hàng tồn kho. Chi phí lãi vay liên quan đến dự án được vốn hóa theo quy định tại "Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa chi phí đi vay".

Giá gốc hàng tồn kho được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG (TIẾP)

Tài sản cố định hữu hình

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

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

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Loại tài sản	Thời gian (năm)
- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25
- Máy móc thiết bị	06 - 10
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	04 - 20
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06

Bất động sản đầu tư

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

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

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

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Loại tài sản	Thời gian (năm)
- Cơ sở hạ tầng	06 - 25

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG (TIẾP)

Bất động sản đầu tư (tiếp)

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng 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. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

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

Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty/Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

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

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty/Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG (TIẾP)**Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh là thỏa thuận giữa Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh doanh nhưng không hình thành pháp nhân độc lập và được kiểm soát bởi một trong số các bên. Lợi nhuận phân chia cho các đối tác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chi phí chờ phân bổ

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau:

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 36 tháng.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận theo giá trị nghĩa vụ hiện tại mà Công ty phải thanh toán trong tương lai, phát sinh từ các giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ đã nhận được hoặc các nghĩa vụ tài chính khác tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chi phí phải trả được ghi nhận trên cơ sở các ước tính hợp lý và đáng tin cậy về số tiền phải trả, căn cứ vào các thông tin và điều kiện hiện có tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết nợ phải trả theo kỳ hạn trả nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng. Nợ phải trả không được ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

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

- Phải trả người bán: Phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn;
- Chi phí phải trả: Phản ánh chi phí chưa thực hiện của các hạng mục công trình phụ trợ (như đường giao thông, cây xanh, điện nước, hạ tầng...) vào giá vốn của phần bất động sản đã bán và đã ghi nhận doanh thu. Khoản chi phí này phải nằm trong dự toán đầu tư, xây dựng đã được phê duyệt. Thời điểm ghi nhận tại thời điểm bàn giao bất động sản, ghi nhận doanh thu bán hàng;
- Phải trả cổ tức lợi nhuận: Phản ánh các khoản cổ tức, lợi nhuận doanh nghiệp trả cho cổ đông của doanh nghiệp
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá trị thực nhận. Chi phí giao dịch và chi phí tài chính phát sinh liên quan đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp được vốn hóa theo chính sách chi phí đi vay của Tập đoàn.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG (TIẾP)

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính (tiếp)

Sau ghi nhận ban đầu, các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị còn phải thanh toán, bao gồm gốc và lãi phải trả theo các điều khoản vay hoặc hợp đồng thuê. Lãi vay và chi phí tài chính liên quan được ghi nhận vào chi phí của kỳ phát sinh, trừ trường hợp được vốn hóa theo chính sách chi phí đi vay của Tập đoàn.

Đối với các hợp đồng thuê đủ điều kiện phân loại là thuê tài chính, tài sản và nghĩa vụ nợ thuê được ghi nhận phù hợp với bản chất kinh tế của giao dịch.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa chi phí đi vay

Là lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ phát sinh, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đủ điều kiện, khi đó chi phí đi vay được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản tương ứng cho đến khi tài sản sẵn sàng đưa vào sử dụng hoặc khai thác theo dự kiến.

Việc vốn hóa chi phí đi vay được thực hiện trên cơ sở phù hợp với thời gian và mức độ đầu tư thực tế, và chỉ áp dụng trong thời gian phát sinh các hoạt động cần thiết để chuẩn bị tài sản cho mục đích sử dụng dự kiến.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện 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; Tài sản được hỗ trợ, tài trợ, biếu, tặng nhưng kèm theo điều kiện để được quản lý, sử dụng, kiểm soát tài sản đó; Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: Khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

Doanh thu chưa thực hiện được ghi nhận vào doanh thu trong kỳ kế toán mà Tập đoàn hoàn thành nghĩa vụ cung cấp hàng hóa, dịch vụ, hoặc được phân bổ theo thời gian hưởng lợi kinh tế của khách hàng, phù hợp với bản chất của giao dịch và các điều khoản trong hợp đồng.

Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông và được cơ quan quản lý có thẩm quyền chấp thuận (nếu có).

Thặng dư vốn

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

Cổ phiếu mua lại của chính mình

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu mua lại của chính mình và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu mua lại của chính mình được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn”.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG (TIẾP)**Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật Việt Nam và đã được chủ sở hữu phê duyệt.

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, danh sách cổ đông nhận cổ tức được chốt chính thức.

Danh sách cổ đông được hưởng quyền nhận cổ tức được xác lập bởi Trung tâm Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

Ghi nhận doanh thu và thu nhập***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Ghi nhận doanh thu và thu nhập (tiếp)

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Tập đoàn 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 của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG (TIẾP)

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tập đoàn tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi 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 Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư, hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG (TIẾP)

Ghi nhận chi phí

Giá vốn được ghi nhận khi các chi phí liên quan đến việc tạo ra doanh thu đã phát sinh và có thể xác định một cách đáng tin cậy, phù hợp với doanh thu tương ứng theo nguyên tắc phù hợp, không phụ thuộc vào thời điểm chi trả.

Trường hợp cần thiết, các khoản chi phí có liên quan trực tiếp đến doanh thu trong kỳ được ước tính và ghi nhận trên cơ sở các giả định hợp lý và nhất quán. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí ngoài giá vốn bao gồm chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và các chi phí hoạt động khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trên cơ sở phù hợp với doanh thu liên quan và không phụ thuộc vào thời điểm chi trả. Các khoản chi phí này được ghi nhận khi có đầy đủ bằng chứng về việc phát sinh nghĩa vụ và có thể xác định một cách đáng tin cậy.

Các khoản chi phí không mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí được phân loại và trình bày phù hợp với bản chất kinh tế của từng loại chi phí theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG (TIẾP)

Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp)

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

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

Bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp hàng hoá, dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp hàng hoá, 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.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Tiền mặt	4.443.635.328	3.347.937.019
- Tiền gửi không kỳ hạn	30.402.952.064	5.328.590.913
+ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi Nhánh Nam Sài Gòn	26.126.797.194	483.892.745
+ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi Nhánh Tân Định	1.977.704.593	542.353.959
+ Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank	60.557	2.257.787.229
+ Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi Nhánh Tân Bình	505.312.295	907.287.589
+ Ngân hàng khác	1.793.077.425	1.137.269.391
- Tương đương tiền	-	25.000.000.000
Cộng	34.846.587.392	33.676.527.932

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH
6.1 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ (VND)			Số đầu kỳ (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
Ngắn hạn	262.398.417.054	262.398.417.054	-	214.048.831.402	214.048.831.402	-
Cho vay các bên liên quan	59.883.673.536	59.883.673.536	-	17.577.460.320	17.577.460.320	-
+ Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới (i)	38.000.000.000	38.000.000.000	-	-	-	-
+ Công ty CP Đầu Tư TM DV An Hưng (ii)	7.298.812.500	7.298.812.500	-	7.298.812.500	7.298.812.500	-
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (iii)	7.650.000.000	7.650.000.000	-	7.550.000.000	7.550.000.000	-
+ Lãi dự thu	6.934.861.036	6.934.861.036	-	2.728.647.820	2.728.647.820	-
Cho vay các tổ chức và cá nhân khác	202.514.743.518	202.514.743.518	-	190.031.371.082	190.031.371.082	-
+ Bà Võ Thuý Anh (iv)	90.537.262.648	90.537.262.648	-	95.537.262.648	95.537.262.648	-
+ Bà Lý Yến Nhi (v)	22.400.000.000	22.400.000.000	-	7.500.000.000	7.500.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận (vi)	17.505.670.025	17.505.670.025	-	9.805.399.000	9.805.399.000	-
+ Công ty Cổ phần Tấn Lực (vii)	41.114.000.000	41.114.000.000	-	42.000.000.000	42.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giáo dục Nhân An	-	-	-	35.000.000.000	35.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Nguyệt An (viii)	30.300.000.000	30.300.000.000	-	-	-	-
+ Lãi dự thu	657.810.845	657.810.845	-	188.709.434	188.709.434	-
Các khoản đầu tư khác	-	-	-	6.440.000.000	6.440.000.000	-
Dài hạn	150.924.062.195	150.924.062.195	-	145.793.580.688	145.793.580.688	-
Trái phiếu (ix)	8.419.642.740	8.419.642.740	-	8.162.573.151	8.162.573.151	-
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Tân Bình	6.000.000.000	6.000.000.000	-	6.000.000.000	6.000.000.000	-
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Nam Sài Gòn	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-
+ Lãi dự thu	419.642.740	419.642.740	-	162.573.151	162.573.151	-
Cho vay các bên liên quan	142.504.419.455	142.504.419.455	-	137.631.007.537	137.631.007.537	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (x)	97.399.638.411	97.399.638.411	-	97.399.638.411	97.399.638.411	-
+ Lãi dự thu	45.104.781.044	45.104.781.044	-	40.231.369.126	40.231.369.126	-
Cộng	413.322.479.249	413.322.479.249	-	359.842.412.090	359.842.412.090	-

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**6.1 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (TIẾP)**

- (i) Khoản cho vay theo Hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/2026/CASA-SGM ký ngày 03/02/2026 giữa Công ty Cổ phần Casa Bonita – Công ty con và Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới, với hạn mức tối đa 40.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 7,2%/năm.
- (ii) Khoản cho vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu Tư TM DV An Hưng theo hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/2025 ngày 07 tháng 01 năm 2025 và phụ lục, hạn mức cho vay là 7.298.812.500 đồng, lãi suất 9%/năm, thời hạn cho vay gia hạn đến ngày 07/01/2027.
- (iii) Khoản cho vay Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng theo hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV/2025/TH-VPH ngày 20 tháng 5 năm 2025 và phụ lục, hạn mức cho vay là 10.000.000.000 đồng, lãi suất 9%/năm, thời hạn cho vay được gia hạn đến ngày 20/05/2027. Khoản cho vay này đã được bảo lãnh bởi bên thứ 3.
- (iv) Khoản cho vay bà Võ Thúy Anh theo các hợp đồng cho vay vốn như sau:
- + Hợp đồng số 02/HĐCV/2024 ngày 08 tháng 8 năm 2024 và phụ lục, hạn mức cho vay là 12.787.000.000 đồng, lãi suất 8%/năm, thời hạn cho vay được gia hạn đến ngày 08/08/2027, dư nợ cho vay đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 4.087.000.000 đồng;
- + Hợp đồng số 03/HĐCV/2024 ngày 06 tháng 9 năm 2024 và phụ lục, hạn mức cho vay là 110.000.000.000 đồng, lãi suất 8%/năm, thời hạn cho vay được gia hạn đến ngày 05/09/2026, dư nợ cho vay đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 86.450.262.648 đồng.
- Khoản vay trên đã được bảo lãnh bởi bên thứ 3.
- (v) Khoản cho vay bà Lý Yến Nhi theo phụ lục hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/2025 ngày 20 tháng 05 năm 2025 và phụ lục, hạn mức cho vay là 22.400.000.000 đồng, lãi suất 8%/năm, thời hạn cho vay được gia hạn đến ngày 19/05/2027. Khoản cho vay này đã được bảo lãnh bởi bên thứ 3.
- (vi) Khoản cho vay Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận theo Hợp đồng số 02/HĐCV/2025 ngày 03 tháng 9 năm 2025, hạn mức cho vay là 17.505.670.025 đồng, lãi suất 7%/năm, thời hạn cho vay 12 tháng. Khoản cho vay này đã được bảo lãnh bởi bên thứ 3.
- (vii) Khoản cho vay theo Hợp đồng vay vốn số 02/2025/HB-TL ký ngày 26/11/2025 giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình và Công ty Cổ phần Tấn Lực, với số tiền gốc ban đầu là 42.000.000.000 đồng, lãi suất cho vay là 6.5%/năm.
- (viii) Khoản cho vay theo Biên bản thỏa thuận về việc hoàn thi công xây dựng hoàn thiện tại KDC Phú Xuân, xã Nhà Bè ký ngày 30/03/2026 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Định An và Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Nguyệt An, với số tiền gốc ban đầu 35.000.000.000 đồng, lãi suất cho vay 8,1%/năm.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

6.1 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (TIẾP)

(ix) Tập đoàn sở hữu trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam với các thông tin cụ thể như sau:

Mã Trái phiếu	Mệnh giá trái phiếu (VND)	Số lượng	Ngày phát hành	Kỳ hạn	Lãi suất/năm
AGRIBANK202703	1.000.000	2.000	24/12/2020	7 năm	Lãi suất tham chiếu + biên độ: - 5 năm đầu tiên: +1,3%/năm - 2 năm cuối: +1,5%/năm
AGRIBANK243401	100.000	30.000	14/08/2024	10 năm	Lãi suất tham chiếu + biên độ: - 5 năm đầu tiên: +2%/năm - 5 năm cuối: +3%/năm
AGRIBANK253501	100.000	30.000	29/07/2025	10 năm	Lãi suất tham chiếu + biên độ: - 5 năm đầu tiên: +1,8%/năm - 5 năm cuối: +3%/năm

(x) Khoản cho vay dài hạn Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng gồm các Hợp đồng cho vay vốn như sau:

+ Hợp đồng cho vay số 02/HĐCV/2020 ký ngày 12 tháng 11 năm 2020 và các phụ lục, với hạn mức cho vay là 66.252.402.000 đồng, lãi suất cho vay 10%/năm, dư nợ cho vay đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 66.252.402.000 đồng.

+ Hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/2021 ký ngày 20 tháng 6 năm 2021 và các phụ lục, hạn mức cho vay là 9.547.598.000 đồng, lãi suất cho vay 10%/năm, dư nợ cho vay đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 6.694.236.411 đồng, thời hạn cho vay được gia hạn đến 12/11/2026.

+ Hợp đồng cho vay số 03/HĐCV/2022 ký ngày 13 tháng 6 năm 2022, hạn mức cho vay là 1.368.000.000 đồng, lãi suất cho vay 9%/năm, dư nợ cho vay đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 1.368.000.000 đồng.

+ Hợp đồng cho vay số 07/HĐCV/2022 ký ngày 19 tháng 12 năm 2022, hạn mức cho vay là 46.170.000.000 đồng, lãi suất cho vay 10%/năm, dư nợ cho vay đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 23.085.000.000 đồng.

Theo Biên bản thỏa thuận về Kế hoạch trả nợ gốc và lãi vay ngày 01 tháng 01 năm 2025, gốc vay được gia hạn thanh toán đến ngày 31 tháng 12 năm 2028.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

6.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp VCSH	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp VCSH
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	127.600.000.000	125.410.971.945	127.600.000.000	125.653.105.402
Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (*)	127.600.000.000	125.410.971.945	127.600.000.000	125.653.105.402
Cộng	127.600.000.000	125.410.971.945	127.600.000.000	125.653.105.402

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng (“An Hưng”) hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0315246642 chứng nhận lần đầu ngày 28 tháng 8 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận thay đổi. Vốn điều lệ của An Hưng là 290.000.000.000 đồng, chia thành 29.000.000 Cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng/Cổ phần. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty sở hữu 12.760.000 Cổ phần của An Hưng, tương đương 44,00% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 của An Hưng. Hiện tại, An Hưng đang trong quá trình đầu tư, thực hiện các thủ tục liên quan đến dự án như hoàn thiện hồ sơ pháp lý và các công việc liên quan đến đất đai thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Nhơn Đức, chưa phát sinh doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong kỳ, An Hưng có lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh và tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, An Hưng có lỗ lũy kế.

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Phải thu khách hàng là các bên liên quan	5.370.300.000	-	5.042.250.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	5.370.300.000	-	5.042.250.000	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	28.225.715.121	-	39.989.452.624	-
+ Công ty TNHH Học viện Khủng Long	-	-	7.751.120.000	-
+ Ông Võ Quang Vinh	4.720.538.000	-	4.720.538.000	-
+ Khách mua căn hộ chung cư và lô nền	23.371.658.000	-	13.141.006.364	-
+ Bà Võ Bùi Thảo Vy	-	-	14.354.288.000	-
+ Các đối tượng còn lại	133.519.121	-	22.500.260	-
Cộng	33.596.015.121	-	45.031.702.624	-

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
+ Bà Nguyễn Thị Ngọc Vui	462.677.000	462.677.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Việt Bách	340.900.000	340.900.000
+ Trả trước cho người bán	1.611.610.012	1.775.726.924
Cộng	2.415.187.012	2.579.303.924

9. PHẢI THU KHÁC	Chỉ tiêu	Số cuối kỳ (VNĐ)		Số đầu kỳ (VNĐ)	
		Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
9a. Phải thu ngắn hạn khác	<i>Phải thu hợp đồng hợp tác kinh doanh</i>	130.000.000.000	-	139.900.900.000	-
	- Bà Võ Thị Thùy Trinh và Ông Nguyễn Kế Toàn (*)	130.000.000.000	-	139.900.900.000	-
	<i>Phải thu các bên liên quan</i>	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
	- Công ty Cổ phần Xây Dựng Thuận Hưng	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
	<i>Phải thu các tổ chức và các cá nhân khác</i>	87.011.278.316	-	670.755.872.194	-
	- Phải thu tạm ứng đất	82.346.408.500	-	347.785.565.597	-
	+ Bà Võ Nguyễn Huyền Trân	-	-	87.891.723.575	-
	+ Bà Lý Yến Nhi	24.937.053.500	-	51.970.679.617	-
	+ Ông Lê Minh Triều	-	-	58.507.331.313	-
	+ Bà Võ Thuý Anh	-	-	101.907.376.092	-
	+ Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	47.508.455.000	-	47.508.455.000	-
	+ Nguyễn Kế Toàn và Võ Thị Thùy Trinh	9.900.900.000	-	-	-
	- Phải thu về bồi thường giải phóng mặt bằng	-	-	11.855.000.000	-
	+ Trường Đại học Sư phạm Thể dục thể thao Tp. Hồ Chí Minh	-	-	10.082.700.000	-
	+ Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh	-	-	1.772.300.000	-
	- Tạm ứng cho các đối tượng khác	3.857.983.877	-	777.403.837	-
	- Ký cược, ký quỹ	35.842.213	-	309.987.193.213	-
	- Phải thu ngắn hạn khác	771.043.726	-	350.709.547	-
Cộng		237.011.278.316	-	830.656.772.194	-

(*) Khoản phải thu về hợp tác đầu tư giữa Công ty và Ông Nguyễn Kế Toàn - Bà Võ Thị Thùy Trinh theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-TMNPXMR ngày 19 tháng 12 năm 2023 về dự án “Đầu tư Trường mầm non Phú Xuân mở rộng”. Tỷ lệ góp vốn của Công ty là 65% tổng giá trị đầu tư dự án và các cá nhân trên là 35%. Tỷ lệ lợi nhuận được chia 10% sau khi quyết toán đầu tư dự án sẽ thuộc về Công ty và 90% còn lại sẽ chia tương ứng theo tỷ lệ vốn góp thực tế của mỗi bên. Đến hiện tại, dự án vẫn đang trong giai đoạn góp vốn để đền bù đất nông nghiệp và triển khai thủ tục pháp lý nộp tiền sử dụng đất. Công ty dự kiến sẽ thực hiện các thủ tục cần thiết để thu hồi Khoản đầu tư này trong năm 2026. Khoản hợp tác kinh doanh này chưa được bảo lãnh.

9. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

9b. Phải thu dài hạn khác

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
<i>Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh</i>				
+ Công ty Cổ phần Tấn Lực (i)	170.926.581.000	-	164.736.581.000	-
- Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	170.926.581.000	-	164.736.581.000	-
<i>Phải thu tạm ứng đất</i>	600.877.692.613	-	2.291.284.516	-
+ Ông Lê Minh Triều (ii)	270.340.057.097	-	-	-
+ Bà Võ Thúy Anh (ii)	58.507.331.313	-	-	-
+ Bà Võ Nguyễn Huyền Trân	101.907.376.092	-	-	-
+ Bà Lý Yến Nhi	87.891.723.575	-	-	-
<i>Phải thu về bồi thường giải phóng mặt bằng</i>	22.033.626.117	-	-	-
+ Trường Đại học Sư phạm Thể dục thể thao Tp. Hồ Chí Minh	11.855.000.000	-	-	-
+ Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh	10.082.700.000	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	1.772.300.000	-	-	-
- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	316.536.383.104	-	145.032.104	-
Cộng	2.146.252.412	-	2.146.252.412	-
	771.804.273.613	-	167.027.865.516	-

- (i) Khoản phải thu về hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tấn Lực - Bên liên quan, theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 01/2025/HTKD/TL-VPH ngày 10 tháng 3 năm 2025 về “Đầu tư kinh doanh bất động sản thứ cấp”. Tổng số vốn thực hiện tối đa là 200 tỷ đồng. Tỷ lệ góp vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty là 95% và Tấn Lực là 5%. Tỷ lệ lợi nhuận cho từng sản phẩm theo tỷ lệ của Công ty là 70% và Tấn Lực là 30%. Thời hạn hợp tác kinh doanh là 36 tháng. Trong trường hợp giao dịch lỗ, Tấn Lực sẽ chịu 100% phần lỗ này. Khoản hợp tác kinh doanh này chưa được bảo lãnh.
- (ii) Khoản phải thu về tạm ứng cho nhân viên để thực hiện mua quyền sử dụng đất theo phê duyệt của Ban Quản lý Công ty. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, các nhân viên liên quan đã thực hiện mua các lô đất và sẽ thực hiện các thủ tục pháp lý để chuyển quyền sở hữu các lô đất này sang công ty khi đủ điều kiện hoặc thanh lý cho bên khác khi được sự chấp thuận từ Công ty. Trong đó, có khoản 60.004.035.050 đồng chưa được bảo lãnh.

10. NỢ XẤU

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
<i>Phải thu khác</i>	124.265.000	-	124.265.000	-
Dương Ngọc Dũng	124.265.000	-	124.265.000	-
Cộng	124.265.000	-	124.265.000	-

11. HÀNG TỒN KHO

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	17.865.073.288	-	187.698.713.229	-
- Thành phẩm	5.124.343.505	-	5.031.197.317	-
Cộng	22.989.416.793	-	192.729.910.546	-

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang	-	-	5.317.491.849	5.317.491.849
- Nâng cấp cải tạo TSCĐ	294.954.000	294.954.000	294.954.000	294.954.000
Cộng	294.954.000	294.954.000	5.612.445.849	5.612.445.849

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	15.853.141.468	27.862.594.530	13.256.147.060	1.693.008.342	1.838.626.944	60.503.518.344
Mua trong kỳ	-	123.660.000	-	89.435.185	-	213.095.185
Tặng khác	148.120.089	-	-	-	-	148.120.089
Số dư cuối kỳ	16.001.261.557	27.986.254.530	13.256.147.060	1.782.443.527	1.838.626.944	60.864.733.618
Trong đó						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.313.317.956	22.244.606.977	8.626.113.622	1.267.740.161	1.761.455.190	35.213.233.906
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	(8.880.259.766)	(24.741.799.341)	(11.597.423.650)	(1.516.213.244)	(1.761.455.190)	(48.497.151.191)
Khấu hao trong kỳ	(503.910.936)	(241.183.186)	(401.279.004)	(63.770.182)	-	(1.210.143.308)
Số dư cuối kỳ	(9.384.170.702)	(24.982.982.527)	(11.998.702.654)	(1.579.983.426)	(1.761.455.190)	(49.707.294.499)
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	6.972.881.702	3.120.795.189	1.658.723.410	176.795.098	77.171.754	12.006.367.153
Tại ngày cuối kỳ	6.617.090.855	3.003.272.003	1.257.444.406	202.460.101	77.171.754	11.157.439.119

Nguyên giá tài sản hữu hình của Công ty đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 35.213.233.906 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 37.687.000.158 đồng).

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	12.572.900.567	-	-	12.572.900.567
Cơ sở hạ tầng	12.572.900.567	-	-	12.572.900.567
Giá trị hao mòn lũy kế	10.252.996.396	215.867.676	-	10.468.864.072
Cơ sở hạ tầng	10.252.996.396	215.867.676	-	10.468.864.072
Giá trị còn lại	2.319.904.171	(215.867.676)	-	2.104.036.495
Cơ sở hạ tầng	2.319.904.171	(215.867.676)	-	2.104.036.495
b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá	6.709.998.412	-	-	6.709.998.412
Nhà và quyền sử dụng đất	6.709.998.412	-	-	6.709.998.412
Tồn thất do suy giảm giá trị	-	-	-	-
Giá trị còn lại	6.709.998.412	-	-	6.709.998.412
Nhà và quyền sử dụng đất	6.709.998.412	-	-	6.709.998.412

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã hết khấu hao nhưng vẫn đang cho thuê tại ngày 30 tháng 06 năm 2026: 7.174.284.586 đồng (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026: 7.174.284.586 đồng);

Chi tiết danh mục các BĐSĐT đang hiện hữu trong kỳ có giá trị chiếm từ 10% tổng giá trị BĐSĐT trở lên:

STT	Tên tài sản	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế/ Tồn thất do suy giảm giá trị	Giá trị còn lại
1	Tầng hầm chung cư Phú Mỹ	7.174.284.586	7.174.284.586	-
2	Chỗ giữ xe ô tô tầng hầm Chung cư Hoàng Quốc Việt	2.154.828.737	915.802.206	1.239.026.531
3	Hồ bơi block 1A - 1B chung cư Phú Thuận (La Casa)	3.243.787.244	2.378.777.280	865.009.964
4	Căn nhà Cà Mau	6.709.998.412	-	6.709.998.412
Tổng cộng		19.282.898.979	10.468.864.072	8.814.034.907

15. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỒ DANG DÀI HẠN

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án khu dân cư Quận 2 (i)	122.597.782.094	122.597.782.094	122.597.782.094	122.597.782.094
Dự án khu dân cư Phú Mỹ (ii)	66.003.429.102	66.003.429.102	-	-
Dự án khu dân cư Phú Xuân (iii)	76.822.926.384	76.822.926.384	-	-
Dự án khu chung cư Phú Thuận (iv)	24.164.159.998	24.164.159.998	-	-
Dự án Quận 9 (v)	7.671.279.979	7.671.279.979	7.325.900.105	7.325.900.105
Dự án dân cư Nhơn Đức (vi)	10.744.664.134	10.744.664.134	-	-
Dự án khu nhà ở xã hội Nhơn Đức Phú Xuân Trường Học	1.293.077.844	1.293.077.844	1.293.077.844	1.293.077.844
Dự án Công viên nghĩa trang Hòa Bình, Xã Đa Phước, TP. Hồ Chí Minh (vii)	145.174.264	145.174.264	145.174.264	145.174.264
	7.149.302.596	7.149.302.596	7.149.302.596	7.149.302.596
Cộng	316.591.796.395	316.591.796.395	138.511.236.903	138.511.236.903

- (i) Dự án Khu dân cư Bình Trung Đông, Quận 2 tại Phường Bình Trung, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty mẹ làm chủ đầu tư thứ cấp thuộc phần Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính Khu dân cư Bình Trung Đông - Cát Lái (với tổng quy mô 154ha), Phường Bình Trung và Phường Cát Lái Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Là khoản Công ty mẹ đang thực hiện chuyển nhượng các lô nền còn lại thuộc Khu dân cư Phú Mỹ (tương đương 1.440m²), đồng thời Công ty mẹ đang hoàn thiện thủ tục pháp lý để tiếp tục thực hiện phần dự án trên khu đất 6.000m² đã được ngầm hóa đường dây 110kV đi ngang qua diện tích khu đất.
- (iii) Là khoản chi phí liên quan đến Dự án nhà trẻ trong Khu Dân cư Phú Xuân, có diện tích 9.722 m². Đến nay, Công ty mẹ vẫn đang tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý để tiếp tục triển khai dự án.
- (iv) Là phần diện tích Công ty mẹ đang thực hiện các thủ tục chuyển nhượng phần diện tích còn lại của dự án khu đất có chức năng y tế.
- (v) Là các khoản chi phí đền bù, san lấp mặt bằng và chi phí thiết kế hạ tầng ban đầu cho khu đất diện tích 2.798m² tại Phường Long Trường, Thành phố Hồ Chí Minh.

15. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỒ DANG DÀI HẠN (TIẾP)

- (vi) Công ty mẹ đang tiếp tục hoàn thiện thủ tục triển khai phân dự án trường học của Khu dân cư Nhơn Đức (tương đương phần diện tích 6.007m² đất).
- (vii) Là khoản Chi phí đầu tư dự án “xây dựng Công viên Nghia trang tại xã Đa Phước, huyện Bình Chánh” với quy mô dự án là 155.653 m². Dự án đang trong giai đoạn chờ phê duyệt đơn giá tính tiền sử dụng đất để Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi trường Đô thị Hòa Bình (“Công ty con”) thực hiện nghĩa vụ tài chính với khu đất. Chi phí tập hợp cho dự án là các chi phí phát sinh liên quan đến dự án, chi phí thẩm định, tư vấn, thiết kế dự án.

Tập đoàn sử dụng các tài sản sau để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay:

- Quyền sử dụng đất thửa số 141-69 toạ lạc tại xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa số 1283 toạ lạc tại 33, phường Long Trường, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa số 1284 toạ lạc tại 33, phường Long Trường, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Dự án Phú Xuân với giá gốc 6.006.600.998 đồng.
- Căn hộ chung cư số 11.1, Block 1A tại chung cư 1A - 1B thuộc khu chung cư phức hợp La Casa thuộc Dự án khu chung cư Phú Thuận với giá gốc 2.715.999.085 đồng.

16. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

Khoản mục	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
<i>a) Ngắn hạn</i>	<i>132.906.113</i>	<i>59.316.965</i>
Công cụ, dụng cụ	132.906.113	59.316.965
<i>b) Dài hạn</i>	<i>5.986.868.760</i>	<i>225.232.930</i>
Công cụ, dụng cụ	126.778.756	135.709.011
Chi phí thi công sửa chữa văn phòng	5.845.731.118	13.706.994
Chi phí khác	14.358.886	75.816.925
Cộng	6.119.774.873	284.549.895

17. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

	Số đầu kỳ	Đơn vị tính: VND Số cuối kỳ
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	8.546.429.995	8.552.822.657
Cộng	8.546.429.995	8.552.822.657

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN DÀI HẠN

Khoản mục	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Phải trả các bên liên quan	-	75.178.000
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	57.240.000
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	-	17.938.000
- Phải trả các nhà cung cấp khác	2.897.788.178	2.708.016.062
+ Hồ Văn Xuân và Phạm Thị Hoa (*)	605.000.000	605.000.000
+ Lê Văn Nhiều và Võ Thị Còn (*)	550.000.000	550.000.000
+ Phạm Văn Nghiệp và Võ Thị Hết (*)	550.000.000	550.000.000
+ Công ty TNHH Công Nghệ & Môi Trường Rinco	293.152.328	293.152.328
+ Các nhà cung cấp khác	899.635.850	709.863.734
Cộng	2.897.788.178	2.783.194.062

(*) Khoản phải trả về đền bù đất tái định cư.

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**19a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

Khoản mục	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
+ Khách mua nền Phú Xuân	-	109.500.000.107
+ Khách mua nền Phú Xuân 2	-	10.636.363.647
+ Khách mua nền Phú Mỹ	670.000.000	7.183.533.670
+ Khách mua nền Phú Thuận	-	6.454.545.461
+ Khách mua nền Nhơn Đức	2.885.445.600	4.754.805.181
+ Phí quản lý nền đất	113.912.000	-
+ Các đối tượng khác	277.517.010	440.124.129
Cộng	3.946.874.610	138.969.372.195

19b. Người mua trả tiền trước dài hạn

Khoản mục	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
+ Khách mua nền Phú Xuân	110.590.909.199	-
+ Khách mua nền Phú Xuân 2	10.636.363.647	-
+ Khách mua nền Phú Mỹ	5.883.533.669	-
+ Khách mua nền Phú Thuận	6.454.545.461	-
+ Khách mua nền Nhơn Đức	1.673.811.179	-
Cộng	135.239.163.155	-

20. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

Khoản mục	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	270.579.600	47.923.710.100

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Khoản mục	Số đầu kỳ (VND)	Số phải nộp trong kỳ (VND)	Số đã thực nộp trong kỳ (VND)	Số cuối kỳ (VND)
a) Phải nộp	3.313.205.776	3.164.618.162	3.396.141.714	3.081.682.224
Thuế GTGT đầu ra	105.586.924	572.378.385	559.771.369	118.193.940
Thuế thu nhập doanh nghiệp	290.997.601	120.454.383	290.997.601	120.454.383
Thuế thu nhập cá nhân	113.139.812	2.471.785.394	2.545.372.744	39.552.462
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.803.481.439	-	-	2.803.481.439
b) Phải thu	79.022.539	-	-	79.022.539
Thuế TNDN	79.022.539	-	-	79.022.539

22. PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Tiền lương phải trả	311.459.449	-
Cộng	311.459.449	-

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

23a. Chi phí phải trả ngắn hạn

Khoản mục	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Trích trước chi phí dự án	-	52.257.619.599
+ Dự án Phú Xuân 2	-	25.321.810.128
+ Dự án Nhơn Đức	-	14.620.684.746
+ Dự án Phú Xuân	-	6.522.507.182
+ Dự án Phú Mỹ	-	5.288.520.108
+ Các dự án khác	-	504.097.435
- Chi phí chuyển nhượng	256.200.000	256.200.000
- Chi phí lãi vay	174.368.706	-
- Chi phí phải trả khác	63.225.378	567.470.721
Cộng	493.794.084	53.081.290.320

23b. Chi phí phải trả dài hạn

Khoản mục	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
+ Dự án Phú Xuân 2	25.321.810.128	-
+ Dự án Nhơn Đức	14.620.684.746	-
+ Dự án Phú Xuân	6.522.507.182	-
+ Dự án Phú Mỹ	5.288.520.108	-
+ Các dự án khác	464.097.435	-
Cộng	52.217.619.599	-

24. PHẢI TRẢ KHÁC

24a. Phải trả khác ngắn hạn

Khoản mục	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	2.487.126.612	135.092.151.542
- Kinh phí công đoàn	15.699.500	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.182.500.000	132.377.503.097
+ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	-	131.277.003.097
+ Các đối tượng khác	1.182.500.000	1.100.500.000
- Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.288.927.112	2.714.648.445
Cộng	2.487.126.612	135.092.151.542

24. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP)**24b. Phải trả khác dài hạn**

Khoản mục	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	131.277.003.097	-
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	131.277.003.097	-
+ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh (*)	131.277.003.097	-
Cộng	131.277.003.097	-

(*) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh để chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của Khu đất có chức năng Y tế (Khu đất Bệnh viện) thuộc Khu dân cư Phú Thuận (La Casa), tại phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 01/HĐDCYTPVH-AG ngày 24 tháng 01 năm 2019. Đến hiện tại, hai bên vẫn trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý để hoàn tất việc chuyển nhượng này.

25. QUỸ KHEN THƯỞNG

	Số đầu kỳ	Chi quỹ trong kỳ	Đơn vị tính: VND Số cuối kỳ
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	9.747.539.629	379.000.000	9.368.539.629
Số cuối năm	9.747.539.629	379.000.000	9.368.539.629

26. THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI PHẢI TRẢ

	Số đầu kỳ	Đơn vị tính: VND Số cuối kỳ
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	1.414.629.317	1.298.607.482
Cộng	1.414.629.317	1.298.607.482

Khoản mục	Số cuối kỳ (VND)	Trong kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)
		Tăng	Giảm	
27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN				
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan (i)	293.007.000.000	151.950.000.000	32.803.000.000	173.860.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	135.843.000.000	33.000.000.000	28.517.000.000	131.360.000.000
- Công ty Cổ phần Tấn Lực	70.564.000.000	28.950.000.000	886.000.000	42.500.000.000
- Công ty Cổ phần Sài Gòn Mới	86.600.000.000	90.000.000.000	3.400.000.000	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	365.627.752.727	203.732.952.727	196.140.050.912	358.034.850.912
Vay ngắn hạn ngân hàng	146.546.952.727	112.132.952.727	51.295.650.912	85.709.650.912
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (ii)	7.146.261.815	7.146.261.815	8.709.650.912	8.709.650.912
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình (iii)	109.414.000.000	75.000.000.000	42.586.000.000	77.000.000.000
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bắc TP. HCM (iv)	29.986.690.912	29.986.690.912	-	-
Vay ngắn hạn các tổ chức khác (i)	145.753.000.000	80.500.000.000	140.800.000.000	206.053.000.000
- Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	2.553.000.000	-	65.000.000.000	67.553.000.000
- Công ty TNHH TM DV Giáo dục Nhân An (tên cũ: Công ty TNHH TM DV Du lịch Nhân An)	104.700.000.000	40.000.000.000	-	64.700.000.000
- Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Nguyệt An	30.300.000.000	35.000.000.000	44.800.000.000	40.100.000.000
- Công ty Cổ phần Phòng khám Đa khoa Dĩ An	2.700.000.000	-	1.000.000.000	3.700.000.000
- Công ty TNHH Del Sol	5.500.000.000	5.500.000.000	-	-
- Công ty TNHH Tư vấn Môi giới Bất động sản Phú Hưng	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000
Vay ngắn hạn các cá nhân khác (v)	78.327.800.000	11.100.000.000	4.044.400.000	71.272.200.000
- Bà Nguyễn Thị Thùy Dung	57.453.800.000	-	3.068.400.000	60.522.200.000
- Bà Phan Tiết Hồng Hà	8.374.000.000	3.100.000.000	476.000.000	5.750.000.000
- Ông Võ Thanh Sang	4.500.000.000	5.000.000.000	500.000.000	-
- Ông Võ Quang Vinh	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-
- Vay ngắn hạn các cá nhân khác	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000
Cộng	663.634.752.727	355.682.952.727	228.943.050.912	536.894.850.912

27. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (TIẾP)

(i) Các khoản vay tổ chức để bổ sung vốn lưu động, không có tài sản đảm bảo, lãi suất vay được quy định theo từng hợp đồng và các phụ lục hợp đồng kèm theo. Thông tin chi tiết như sau:

STT	Bên cho vay (tổ chức)	Số hợp đồng/Phụ lục	Ngày hợp đồng/Phụ lục	Hạn mức vay (VND)	Lãi suất (%) /năm	Ngày đến hạn
1	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	02/PLHĐVV	09/05/2026	60.640.000.000	5%	09/05/2027
		03/2025/CTC-VPH	06/10/2025	47.000.000.000	6,3%	06/10/2026
		01/2026/CTC-VPH	02/06/2026	40.000.000.000	8,2%	02/06/2027
2	Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	14/08/PLHĐVV/2019	19/11/2025	102.000.000.000	7%	19/11/2026
3	Công ty TNHH TM DV Giáo dục Nhân An (tên cũ: Công ty TNHH TM DV Du lịch Nhân An)	04/HĐVV/2025	07/08/2025	40.000.000.000	6,5%	07/08/2026
		06/HĐVV/2025	17/11/2025	44.000.000.000	7,1%	17/11/2026
		06/HĐVV/2026	13/05/2026	40.000.000.000	8,5%	13/05/2027
4	Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Nguyệt An	02/HĐVV/2026	17/03/2026	35.000.000.000	8,2%	17/03/2027
5	Công ty Cổ Phần Tấn Lực	PL01-01/2025/TL-VPH	30/12/2025	42.500.000.000	6,7%	30/12/2026
		02/2026/TL-VPH	26/06/2026	28.950.000.000	8,2%	26/06/2027
6	Công ty Cổ phần Phòng khám Đa khoa Dĩ An	02/01/PLHĐCV/2025	01/07/2025	3.700.000.000	12%	01/07/2026
7	Công ty TNHH Del Sol	01/HĐCV/2026	05/01/2026	5.500.000.000	7%	05/01/2027
8	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới	01/HĐVV/2026	04/02/2026	40.000.000.000	7,5%	04/02/2027
		04/HĐVV/2026	20/03/2026	30.000.000.000	8%	20/03/2027
		05/HĐVV/2026	17/04/2026	20.000.000.000	9%	17/04/2027
Tổng cộng				579.290.000.000		

27. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (TIẾP)

(ii) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương - Chi nhánh Nam Sài Gòn theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức 018/020/24/0070 ngày 29 tháng 05 năm 2026 và các phụ lục, hạn mức vay là 8,9 tỷ đồng và bao gồm cả khoản nợ tại NH theo hợp đồng cho vay theo hạn mức số 018/020/24/0000127-CV ký ngày 14/10/2024. Mục đích vay: Tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất cho vay theo thông báo của Ngân hàng. Thời hạn duy trì hạn mức: 09 tháng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Quyền sử dụng đất thửa số 141-69 toạ lạc tại xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa số 1283 toạ lạc tại 33, phường Long Trường, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa số 1284 toạ lạc tại 33, phường Long Trường, Thành phố Hồ Chí Minh và khoản phải thu hình thành từ vốn vay.

(iii) Các khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-202501475 ngày 04 tháng 04 năm 2025 và các phụ lục giữa Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình, hạn mức vay là 40 tỷ đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh thi công xây dựng công trình dân dụng. Lãi suất cho vay là 6%/năm và/hoặc được điều chỉnh cụ thể theo từng Giấy nhận nợ. Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Căn hộ chung cư số 11.1, Block 1A tại chung cư 1A - 1B thuộc khu chung cư phức hợp La Casa.

- Hợp đồng vay số 6360-LAV-202501519 ngày 26 tháng 03 năm 2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Định An – Công ty con với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình. Hạn mức tín dụng là 35.000.000.000 đồng, bao gồm hạn mức cho vay và hạn mức bảo lãnh. Mục đích của việc sử dụng vốn vay để phục vụ hoạt động kinh doanh xây dựng công trình. Lãi suất cho vay áp dụng với dư nợ gốc trong hạn là 6%/năm và/hoặc được điều chỉnh cụ thể theo từng Giấy nhận nợ. Thời hạn vay từ tháng 03/2026 đến tháng 03/2027. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là các quyền sử dụng đất tại xã Hiệp Phước và Phường Long Trường, Thành phố Hồ Chí Minh của các cá nhân.

- Hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-202400649 ngày 27 tháng 12 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ Môi Trường Đô thị Hòa Bình – Công ty con và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh đất bùn làm phân vi sinh, xử lý chất thải, xây dựng công trình. Hạn mức vay là 50.000.000.000 đồng. Thời hạn duy trì hạn mức cho vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đến 24/12/2025. Thời hạn cho vay không quá 12 tháng theo từng giấy nhận nợ. Lãi suất vay được Công ty và Ngân hàng thỏa thuận áp dụng với dư nợ gốc trong hạn là 6%/năm và/hoặc được điều chỉnh cụ thể theo từng Giấy nhận nợ (kỳ điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần). Khoản vay được đảm bảo bằng các tài sản cố định thuộc quyền sở hữu của các cá nhân.

(iv) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bắc Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng số 6421-LAV-2026000156 ngày 31 tháng 03 năm 2026 và các phụ lục, hạn mức vay là 30 tỷ đồng. Mục đích vay: Bổ sung chi phí để thanh toán chi phí thi công xây dựng công trình dân dụng. Lãi suất cho vay được điều chỉnh cụ thể theo từng Giấy nhận nợ. Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là tài sản của cá nhân: Quyền sử dụng đất thửa số 1247 diện tích 100m² toạ lạc tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, số 930 diện tích 373,2m² toạ lạc tại xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh và số 928 diện tích 168m² toạ lạc tại xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh.

27. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (TIẾP)

(v) Các khoản vay cá nhân để bổ sung vốn lưu động, không có tài sản đảm bảo, lãi suất vay được quy định theo từng hợp đồng và các phụ lục hợp đồng kèm theo. Thông tin chi tiết như sau:

STT	Bên cho vay (cá nhân)	Số hợp đồng/Phụ lục	Ngày hợp đồng/phụ lục	Hạn mức (VND)	Lãi suất (%) / năm	Ngày đến hạn
1	Bà Nguyễn Thị Thùy Dung	05/HĐVV/2025	24/09/2025	61.590.000.000	6,3%	24/09/2026
		05/11/PLHĐVV/2020	07/12/2025	3.500.000.000	12%	07/12/2026
2	Bà Phan Tiết Hồng Hà	01/05/PLHĐVV/2024	05/11/2025	3.000.000.000	12%	04/11/2026
		HĐ08/HĐVV/2026	02/06/2026	3.100.000.000	12%	02/06/2027
3	Võ Thanh Sang	07/HĐVV/2026	01/06/2026	5.000.000.000	12%	01/06/2027
4	Võ Quang Vinh	09/HĐVV/2026	05/06/2026	3.000.000.000	12%	05/06/2027
Tổng cộng				79.190.000.000		

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Đơn vị tính: VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	LNST thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	
Số dư đầu năm trước	953.578.000.000	1.002.264.126	136.969.813.501	1.040.766.650	1.092.590.844.277
- Lỗ trong năm	-	-	(20.578.973.342)	(31.377.773)	(20.610.351.115)
- Cổ tức công bố	-	-	(47.678.900.000)	-	(47.678.900.000)
- Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tăng do Công ty mua Công ty con Casa Bonita	-	-	-	300.788.308	300.788.308
- Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tăng do góp thêm vốn vào Công ty con Casa Bonita	-	-	-	2.800.000.000	2.800.000.000
- Điều chỉnh liên quan đến hợp nhất Công ty Dĩ An	-	-	-	544.995.000	544.995.000
- Giảm do thoái vốn Công ty Dĩ An	-	-	-	(896.226.740)	(896.226.740)
Số dư đầu năm nay	953.578.000.000	1.002.264.126	68.711.940.159	3.758.945.445	1.027.051.149.730
- Lỗ trong kỳ	-	-	(21.424.266.504)	-	(21.424.266.504)
- Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại Công ty con	-	-	-	13.103.656	13.103.656
Số dư cuối kỳ	953.578.000.000	1.002.264.126	47.287.673.655	3.772.049.101	1.005.639.986.882

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**28b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Khoản mục	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Ông Võ Anh Tuấn	105.034.630.000	105.034.630.000
- Bà Phan Tiết Hồng Minh	66.191.380.000	66.191.380.000
- Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn	78.208.810.000	78.208.810.000
- Bà Võ Phan Hồng Ngọc	77.806.560.000	77.806.560.000
- Ông Võ Phan Khôi Nguyên	77.806.560.000	77.806.560.000
- Các cổ đông khác	548.530.060.000	548.530.060.000
Cộng	953.578.000.000	953.578.000.000

28c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

Khoản mục	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
<i>Vốn góp đầu kỳ</i>	953.578.000.000	953.578.000.000
<i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	-	-
<i>Vốn góp giảm trong kỳ</i>	-	-
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>	953.578.000.000	953.578.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	(47.678.900.000)

28d. Cổ phiếu

Khoản mục	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	95.357.800	95.357.800
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	95.357.800	95.357.800
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	95.357.800	95.357.800
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.357.800	95.357.800
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	95.357.800	95.357.800
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu

29. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Khoản mục	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Doanh thu hoạt động xây dựng	43.596.461.991	18.304.500.006
- Doanh thu bán bất động sản	-	17.301.607.272
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.124.873.816	6.640.343.872
- Doanh thu bán thành phẩm	171.156.192	630.850.000
Cộng	50.892.491.999	42.877.301.150

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Khoản mục	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	43.596.461.991	18.304.500.002
- Giá vốn bán bất động sản	-	8.345.129.592
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	6.157.347.279	6.470.747.242
- Giá vốn bán thành phẩm	110.067.911	847.294.291
Cộng	49.863.877.181	33.967.671.127

31. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Khoản mục	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	1.198.614	1.795.053
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	3.758.395.014	1.973.331.598
- Lãi tiền cho vay	10.752.248.564	11.148.128.924
- Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	257.069.589	220.968.768
Cộng	14.768.911.781	13.344.224.343

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Khoản mục	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí đi vay	21.420.849.511	12.831.020.736
Cộng	21.420.849.511	12.831.020.736

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

Khoản mục	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	15.766.617.528	20.395.732.164
- Chi phí cho nhân viên	5.696.041.715	7.666.557.555
- Chi phí vật liệu quản lý	117.924.101	232.357.264
- Chi phí đồ dùng văn phòng	115.535.667	230.841.313
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	465.049.222	558.767.400
- Thuế, phí và lệ phí	14.722.149	50.554.721
- Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	6.216.359.602	6.211.732.053
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.566.109.622	3.302.742.909
- Các chi phí khác	574.875.450	2.142.178.949
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	-	130.000.000

34. THU NHẬP KHÁC

Khoản mục	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Tiền phạt vi phạm hợp đồng	494.999.999	1.807.307.000
- Lãi từ giao dịch mua rẻ Công ty Casa Bonita	-	78.042.472
- Các khoản được hỗ trợ, tài trợ, biếu, tặng được ghi nhận vào thu nhập khác	90.000.000	2.117.328
- Các khoản khác	35.000.000	68.000.000
Cộng	619.999.999	1.955.466.800

35. CHI PHÍ KHÁC

Khoản mục	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí cải tạo văn phòng	388.157.814	-
- Thuế bị phạt, bị truy thu	-	1.640.029
- Các khoản chi phí khác	105.926	32.150.686
Cộng	388.263.740	33.790.715

36. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Khoản mục	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	851.847.967	290.377.398
- Chi phí nhân công	7.056.750.927	8.964.174.136
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.446.630.637	1.459.258.512
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	49.404.404.783	26.267.708.531
- Chi phí khác bằng tiền	779.610.291	1.427.479.562
Cộng	59.539.244.605	38.408.998.139

37. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Khoản mục	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lợi nhuận kế toán trước thuế	(21.400.337.638)	(9.399.501.283)
- Điều chỉnh	644.546.948	1.544.317.406
+ Chi phí không được khấu trừ	644.546.948	1.544.317.406
- Thu nhập tính thuế cho hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường	(20.755.790.690)	(7.855.183.877)
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	120.454.383	-
- Chi phí thuế TNDN từ hoạt động không được ưu đãi (thuế suất 20%)	120.454.383	-
- Thuế TNDN phải nộp	<u>120.454.383</u>	<u>-</u>

38. LÃI CƠ BẢN VÀ LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp thuộc Công ty mẹ	(21.424.266.504)	(9.424.030.222)
- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
- Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(21.424.266.504)	(9.424.030.222)
- Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (CP)	95.357.800	95.357.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>(225)</u>	<u>(99)</u>
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	<u>(225)</u>	<u>(99)</u>

(*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông tại ngày 30/06/2026 nên lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng lãi cơ bản trên cổ phiếu.

39. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**39a. Giao dịch với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

TT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	Công ty liên kết
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên quan
3	Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	Công ty liên quan
4	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	Công ty liên quan
5	Công ty Cổ phần Tấn Lực	Công ty liên quan
6	Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên có quan hệ mật thiết với các thành viên này	Nhân sự chủ chốt và các thành viên có quan hệ mật thiết

39. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**39a. Giao dịch với các bên liên quan khác***Giao dịch với bên liên quan khác*

Các giao dịch phát sinh giữa Tập đoàn với các bên liên quan khác như sau:

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	303.750.000	607.500.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	303.750.000	607.500.000
Tiền thuê văn phòng	750.000.000	684.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	750.000.000	684.000.000
Cho vay	100.000.000	16.928.812.500
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	100.000.000	6.700.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	-	7.298.812.500
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	-	2.930.000.000
Thu hồi tiền cho vay	886.000.000	20.610.000.000
- Công ty Cổ phần Tấn Lực	886.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	-	20.610.000.000
Lãi cho vay	6.890.987.332	5.706.667.908
- Công ty Cổ phần Tấn Lực	1.352.676.358	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư TM DV An Hưng	5.199.158.920	5.188.361.060
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	339.152.054	39.008.219
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	-	479.298.629
Thu tiền lãi vay	1.849.883.207	486.178.080
- Công ty Cổ phần Tấn Lực	1.352.676.358	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	-	479.372.601
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	497.206.849	6.805.479
Tạm ứng	60.000.000	50.060.000
- Huỳnh Minh Long	60.000.000	-
- Lê Minh Triều	-	31.500.000
- Tăng Thuý Hằng	-	18.560.000
Hoàn tạm ứng	145.000.000	7.227.288.500
- Huỳnh Minh Long	130.000.000	-
- Lê Minh Triều	-	7.223.728.500
- Tăng Thuý Hằng	15.000.000	3.560.000

39. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**39a. Giao dịch với các bên liên quan khác (tiếp)***Giao dịch với bên liên quan khác (tiếp):*

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Vay	151.950.000.000	95.640.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	90.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty Cổ phần Tấn Lực	28.950.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	33.000.000.000	85.640.000.000
Trả gốc vay	32.803.000.000	33.122.267.236
- Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	3.400.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tấn Lực	886.000.000	9.889.500.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	23.112.767.236
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	28.517.000.000	120.000.000
Lãi vay	7.159.874.484	2.650.068.360
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	431.952.671
- Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	2.234.638.358	1.675.013.698
- Công ty Cổ phần Tấn Lực	1.443.612.236	46.586.922
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	3.481.623.890	496.515.069
Trả lãi vay	7.159.874.484	2.650.068.360
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	-	431.952.671
- Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	2.234.638.358	1.675.013.698
- Công ty Cổ phần Tấn Lực	1.443.612.236	46.586.922
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C	3.481.623.890	496.515.069

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Ban Giám đốc		
- Ông Lê Minh Triều	219.712.500	-
- Ông Huỳnh Minh Long	132.181.633	-
- Ông Châu Quang Đạt	134.530.000	-
Kế toán trưởng		
- Bà Lê Thị Kim Luyến	339.600.000	339.600.000
Cộng	826.024.133	339.600.000

40. SỐ LIỆU SO SÁNH**40a. Áp dụng chế độ kế toán mới**

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

40b. Thay đổi chính sách kế toán

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Tập đoàn áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

40. SỐ LIỆU SO SÁNH (TIẾP)

40c. Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới

Ảnh hưởng của việc áp dụng chuẩn mực kế toán mới, thay đổi trong chính sách kế toán và điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ như sau:

	Mã số	Đã trình bày trên báo cáo năm trước	Trình bày lại (VND)	Chênh lệch (VND)
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất				
Tài sản ngắn hạn				
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6.440.000.000	214.048.831.402	207.608.831.402
- Phải thu về cho vay ngắn hạn		204.691.474.148	-	(204.691.474.148)
- Phải thu ngắn hạn khác	125	833.736.702.599	830.656.772.194	(3.079.930.405)
Tài sản dài hạn				
- Phải thu về cho vay dài hạn		97.399.638.411	-	(97.399.638.411)
- Phải thu dài hạn khác	215	207.211.462.888	167.027.865.516	(40.183.597.372)
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	8.000.000.000	145.793.580.688	137.793.580.688
Nợ Phải trả				
- Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	47.923.710.100	47.923.710.100
- Phải trả ngắn hạn khác	320	183.015.861.642	135.092.151.542	(47.923.710.100)

41. KHẢ NĂNG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH LIÊN TỤC

Tại ngày 30/06/2026, Tổng tài sản ngắn hạn của Tập đoàn đang thấp hơn Nợ phải trả ngắn hạn số tiền là 92.405.246.017 đồng. Tuy nhiên, nhằm đảm bảo khả năng thanh toán và duy trì hoạt động, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty đã có Thư cam kết hỗ trợ tài chính sử dụng tài sản cá nhân để bảo đảm cho các nghĩa vụ tài chính và duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường của Tập đoàn. Bên cạnh đó, Ban Lãnh đạo cũng đã xây dựng kế hoạch kinh doanh, kế hoạch dòng tiền cho các năm tiếp theo và đang triển khai các biện pháp nhằm cải thiện tình hình tài chính. Theo đó, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vẫn được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

Ngoài sự kiện nêu trên, Tập đoàn không có bất kỳ sự kiện nào khác gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Tập đoàn không có ý định cũng như buộc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

Phê duyệt, ngày 12 tháng 09 năm 2026



Nguyễn Thị Mỹ Hoa
Người lập



Nguyễn Viết Đoàn
Kế toán trưởng

