

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
**Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026**

**MỤC LỤC**

| <b><u>NỘI DUNG</u></b>                                     | <b><u>TRANG</u></b> |
|------------------------------------------------------------|---------------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC                              | 1 - 2               |
| BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ | 3 - 4               |
| BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ          | 5 - 7               |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ | 8                   |
| 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 - 59             |

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (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 cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này như sau:

#### **Hội đồng Quản trị**

|                       |                                                                                            |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ông Lê Quốc Bình      | Chủ tịch (được bổ nhiệm từ vị trí Phó Chủ tịch thường trực kể từ ngày 23 tháng 7 năm 2026) |
| Ông Lưu Hải Ca        | Thành viên (từ nhiệm chức vụ Chủ tịch Hội đồng Quản trị từ ngày 23 tháng 7 năm 2026)       |
| Bà Nguyễn Quỳnh Hương | Thành viên                                                                                 |
| Ông Nguyễn Bá Lân     | Thành viên                                                                                 |
| Ông Nguyễn Minh Trí   | Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2026)                                     |
| Ông Nguyễn Văn Chính  | Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2026)                                   |

#### **Ban Kiểm soát**

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Bà Dương Quỳnh Diệp | Trưởng ban |
| Ông Lê Trung Hiếu   | Thành viên |
| Ông Lê Thanh Hùng   | Thành viên |

#### **Ban Tổng Giám đốc**

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Ông Nguyễn Bá Lân   | Tổng Giám đốc     |
| Ông Nguyễn Quý Bình | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Văn Tý   | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Trương Lê Duy   | Phó Tổng Giám đốc |

#### **Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Bá Lân - Tổng Giám đốc.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế AGN International.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC** (tiếp theo)

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- 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 giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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 giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



**Nguyễn Bá Lân**  
**Tổng Giám đốc**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Số: 2544/2026/BCSX-ICPA.SG

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

**Kính gửi:** Quý Cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026, từ trang 5 đến trang 59, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

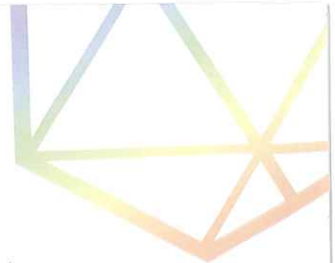
### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

### Kết luận của Kiểm toán viên

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



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

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến vấn đề được trình bày tại Thuyết minh VIII.5 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ thể hiện rằng, Công ty đã sử dụng các thông tin sẵn có và các giả định để ước tính chi phí tiền sử dụng đất của hai dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside và City Gate Towers với giá trị lần lượt là 201 tỷ đồng và 120 tỷ đồng. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty vẫn chưa quyết toán được tiền sử dụng đất để nộp vào ngân sách Nhà nước. Do vậy, chi phí tiền sử dụng đất liên quan đến các dự án này có thể chênh lệch so với giá trị ước tính mà Công ty đã ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất các kỳ trước.

Kết luận của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.



**Phạm Thị Toan**

**Phó Giám đốc Chi nhánh**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 2767-2024-072-1

**Thay mặt và đại diện cho**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ  
CHI NHÁNH SÀI GÒN**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2026

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ<br>(Trình bày lại) |
|----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>5.810.336.979.882</b> | <b>5.265.538.926.797</b>     |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>VI.1</b> | <b>3.011.769.083</b>     | <b>4.104.148.855</b>         |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 2.981.769.083            | 4.074.148.855                |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | 30.000.000               | 30.000.000                   |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> | <b>VI.2</b> | <b>196.625.506.113</b>   | <b>154.327.914.607</b>       |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn  | 123        | VI.2a       | 196.625.506.113          | 154.327.914.607              |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>858.397.259.055</b>   | <b>928.346.483.450</b>       |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | VI.3        | 286.946.431.785          | 290.356.816.030              |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | VI.4        | 319.603.946.799          | 383.628.370.006              |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 135        | VI.5        | 254.576.932.342          | 257.091.349.285              |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 136        | VI.6        | (2.730.051.871)          | (2.730.051.871)              |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | <b>VI.7</b> | <b>4.639.180.467.627</b> | <b>4.093.661.567.696</b>     |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |             | 4.639.180.467.627        | 4.093.661.567.696            |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>160</b> |             | <b>113.121.978.004</b>   | <b>85.098.812.189</b>        |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn              | 161        |             | -                        | 1.890.070.707                |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 162        |             | 110.829.300.948          | 80.296.409.187               |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 163        | VI.15       | 2.292.677.056            | 2.912.332.295                |

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN                                             | Mã số      | Thuyết minh  | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ<br>(Trình bày lại) |
|-----------------------------------------------------|------------|--------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                           | <b>200</b> |              | <b>2.519.330.789.987</b> | <b>2.510.720.896.436</b>     |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                | <b>210</b> |              | <b>75.569.879.559</b>    | <b>52.518.721.267</b>        |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                  | 211        | VI.3         | 21.679.747.429           | 23.598.225.137               |
| 2. Phải thu dài hạn khác                            | 215        | VI.5         | 53.890.132.130           | 28.920.496.130               |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                          | <b>220</b> |              | <b>205.612.485.953</b>   | <b>208.455.225.163</b>       |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                         | 221        | VI.8         | 174.234.657.967          | 177.077.397.177              |
| - Nguyên giá                                        | 222        |              | 231.954.778.506          | 231.954.778.506              |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                            | 223        |              | (57.720.120.539)         | (54.877.381.329)             |
| 2. Tài sản cố định vô hình                          | 227        | VI.9         | 31.377.827.986           | 31.377.827.986               |
| - Nguyên giá                                        | 228        |              | 31.646.927.986           | 31.646.927.986               |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                            | 229        |              | (269.100.000)            | (269.100.000)                |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                     | <b>240</b> | <b>VI.10</b> | <b>22.060.019.832</b>    | <b>22.720.928.406</b>        |
| - Nguyên giá                                        | 241        |              | 30.103.487.556           | 30.103.487.556               |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                            | 242        |              | (8.043.467.724)          | (7.382.559.150)              |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                  | <b>250</b> |              | <b>5.790.355.613</b>     | <b>5.741.204.903</b>         |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                  | 252        |              | 5.790.355.613            | 5.741.204.903                |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                  | <b>260</b> | <b>VI.2</b>  | <b>1.950.156.000.000</b> | <b>1.968.528.000.000</b>     |
| 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết          | 262        | VI.2b        | -                        | -                            |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                   | 263        | VI.2c        | 18.150.000.000           | 18.150.000.000               |
| 3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn | 264        | VI.2d        | (2.000.000.000)          | (2.000.000.000)              |
| 4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn          | 265        | VI.2a        | 1.934.006.000.000        | 1.952.378.000.000            |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                     | <b>270</b> |              | <b>260.142.049.030</b>   | <b>252.756.816.697</b>       |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn                      | 271        | VI.11        | 257.483.607.009          | 245.671.143.549              |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại                   | 272        | VI.12        | 2.658.442.021            | 7.085.673.148                |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b><br>(280 = 100 + 200)       | <b>280</b> |              | <b>8.329.667.769.869</b> | <b>7.776.259.823.233</b>     |

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN                                              | Mã số      | Thuyết minh  | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ<br>(Trình bày lại) |
|--------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                  | <b>300</b> |              | <b>6.508.987.207.711</b> | <b>5.955.395.704.320</b>     |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                  | <b>310</b> |              | <b>2.334.933.788.132</b> | <b>2.018.466.614.596</b>     |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                         | 311        | VI.13        | 53.388.244.643           | 37.810.446.682               |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                   | 312        | VI.14        | 28.534.365.597           | 28.534.365.597               |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn        | 314        | VI.15        | 7.017.782.897            | 17.410.494.568               |
| 4. Phải trả người lao động                             | 315        |              | 1.765.983.149            | 1.729.395.834                |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                           | 316        | VI.16        | 37.434.752.008           | 29.392.757.782               |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác                              | 320        | VI.17        | 336.849.321.668          | 295.059.969.749              |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                   | 321        | VI.18        | 1.546.546.336.441        | 1.283.894.571.493            |
| 8. Dự phòng phải trả ngắn hạn                          | 322        | VI.19        | 322.666.513.634          | 322.666.513.634              |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                           | 323        |              | 730.488.095              | 1.968.099.257                |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                                  | <b>330</b> |              | <b>4.174.053.419.579</b> | <b>3.936.929.089.724</b>     |
| 1. Phải trả dài hạn khác                               | 338        | VI.17        | 783.494.401.417          | 765.244.414.786              |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                    | 339        | VI.18        | 3.389.772.166.134        | 3.170.897.822.910            |
| 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                     | 342        |              | 786.852.028              | 786.852.028                  |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                               | <b>400</b> | <b>VI.20</b> | <b>1.820.680.562.158</b> | <b>1.820.864.118.913</b>     |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                              | 411        |              | 1.004.756.560.000        | 1.004.756.560.000            |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết               | 411a       |              | 1.004.756.560.000        | 1.004.756.560.000            |
| 2. Thặng dư vốn                                        | 412        |              | 207.059.165.444          | 207.059.165.444              |
| 3. Cổ phiếu mua lại của chính mình                     | 415        |              | (7.087.077.763)          | (7.087.077.763)              |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                   | 420        |              | 611.284.790.134          | 611.269.244.231              |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước         | 420a       |              | 610.896.030.393          | 601.938.898.260              |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                           | 420b       |              | 388.759.741              | 9.330.345.971                |
| 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                     | 429        |              | 4.667.124.343            | 4.866.227.001                |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b><br><b>(440 = 300 + 400)</b> | <b>440</b> |              | <b>8.329.667.769.869</b> | <b>7.776.259.823.233</b>     |



Nguyễn Văn Minh  
Kế toán trưởng  
kiểm người lập biểu



Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Nguyễn Bá Lân  
Tổng Giám đốc

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

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

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                     | Mã số     | Thuyết minh  | Kỳ này                  | Kỳ trước<br>(Trình bày lại) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|-------------------------|-----------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                                    | 01        | VII.1        | 7.555.597.558           | 23.049.731.060              |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                                              | 02        | VII.1        | 28.680.817.684          | -                           |
| <b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>                     | <b>10</b> |              | <b>(21.125.220.126)</b> | <b>23.049.731.060</b>       |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                                          | 11        | VII.2        | (21.355.486.678)        | 14.901.747.180              |
| <b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>                       | <b>20</b> |              | <b>230.266.552</b>      | <b>8.147.983.880</b>        |
| 6. Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư                                       | 21        |              | -                       | -                           |
| 7. Doanh thu hoạt động tài chính                                                             | 22        | VII.3        | 126.733.759.152         | 186.372.361.546             |
| 8. Chi phí tài chính                                                                         | 23        | VII.4        | 84.066.906.398          | 133.053.037.952             |
| - Trong đó: Chi phí đi vay                                                                   | 24        |              | 84.066.906.398          | 132.131.369.994             |
| 9. Chi phí bán hàng                                                                          | 25        |              | 1.173.177.112           | 613.063.034                 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                             | 26        | VII.5        | 4.281.209.665           | 10.328.236.464              |
| 11. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết                                              | 27        |              | -                       | -                           |
| <b>12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26) + 27}</b> | <b>30</b> |              | <b>37.442.732.529</b>   | <b>50.526.007.976</b>       |
| 13. Thu nhập khác                                                                            | 31        | VII.6        | 2.076.933.273           | 798.734.800                 |
| 14. Chi phí khác                                                                             | 32        | VII.7        | 27.571.815.884          | 44.931.088.666              |
| <b>15. Lỗ khác (40 = 31 - 32)</b>                                                            | <b>40</b> |              | <b>(25.494.882.611)</b> | <b>(44.132.353.866)</b>     |
| <b>16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>                                  | <b>50</b> |              | <b>11.947.849.918</b>   | <b>6.393.654.110</b>        |
| 17. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                                              | 51        | VII.8        | 7.330.961.708           | 6.291.170.743               |
| 18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                                               | 52        | VI.12        | 4.427.231.127           | -                           |
| <b>19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>                      | <b>60</b> |              | <b>189.657.083</b>      | <b>102.483.367</b>          |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                                                        | 61        |              | 388.759.741             | 231.682.307                 |
| 21. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát                                                  | 62        |              | (199.102.658)           | (129.198.940)               |
| <b>22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                                                          | <b>70</b> | <b>VII.9</b> | <b>3,69</b>             | <b>2,20</b>                 |
| <b>23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>                                                        | <b>71</b> | <b>VII.9</b> | <b>3,69</b>             | <b>2,20</b>                 |



**Nguyễn Văn Minh**  
Kế toán trưởng  
kiêm người lập biểu



Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

**Nguyễn Bá Lân**  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
*(Theo phương pháp gián tiếp)*  
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                        | Mã số | Kỳ này            | Kỳ trước          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                               |       |                   |                   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                         | 01    | 11.947.849.918    | 6.393.654.110     |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                                    |       |                   |                   |
| Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT và phân bổ lợi thế thương mại                                              | 02    | 3.503.647.784     | 6.037.963.327     |
| Các khoản dự phòng                                                                              | 03    | -                 | 2.106.317.808     |
| Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính                                                              | 05    | (118.727.059.463) | (138.985.585.626) |
| Chi phí đi vay                                                                                  | 06    | 84.066.906.398    | 130.631.369.994   |
| 3. (Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                           | 08    | (19.208.655.363)  | 6.183.719.613     |
| Giảm/(tăng) các khoản phải thu                                                                  | 09    | 36.744.352.276    | (47.783.965.369)  |
| Tăng hàng tồn kho                                                                               | 10    | (396.941.204.680) | (69.525.422.260)  |
| Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    | 8.484.585.722     | (16.116.606.360)  |
| Tăng chi phí chờ phân bổ                                                                        | 12    | (9.922.392.753)   | (14.679.204.240)  |
| Chi phí đi vay đã trả                                                                           | 14    | (156.597.443.944) | (201.202.667.495) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                               | 15    | (17.455.380.013)  | (7.848.731.878)   |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                          | 17    | (1.610.825.000)   | (1.601.362.818)   |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                   | 20    | (556.506.963.755) | (352.574.240.807) |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                                  |       |                   |                   |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                               | 21    | (49.150.710)      | (1.569.503.323)   |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                            | 22    | -                 | 617.741.506       |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                         | 23    | -                 | (190.000.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                 | 24    | -                 | 347.937.685.000   |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                      | 25    | (25.000.000.000)  | -                 |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                  | 26    | 5.500.000.000     | -                 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                          | 27    | 94.315.126.521    | 170.692.277.321   |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                       | 30    | 74.765.975.811    | 327.678.200.504   |

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU                                                            | Mã số     | Kỳ này                 | Kỳ trước               |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|------------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                  |           |                        |                        |
| 1. Tiền thu từ đi vay                                               | 33        | 1.176.654.608.172      | 1.368.064.999.999      |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay                                              | 34        | (696.006.000.000)      | (1.351.045.761.528)    |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                 | <b>40</b> | <b>480.648.608.172</b> | <b>17.019.238.471</b>  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b><br><b>(50 = 20 + 30 + 40)</b> | <b>50</b> | <b>(1.092.379.772)</b> | <b>(7.876.801.832)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                              | <b>60</b> | <b>4.104.148.855</b>   | <b>33.130.364.876</b>  |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b><br><b>(70 = 50 + 60)</b>    | <b>70</b> | <b>3.011.769.083</b>   | <b>25.253.563.044</b>  |



**Nguyễn Văn Minh**  
Kế toán trưởng  
kiêm người lập biểu



Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

**Nguyễn Bá Lân**  
Tổng Giám đốc

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ***Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Tài chính (tiền thân là Sở Kế hoạch và Đầu tư) Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04 tháng 7 năm 2005 và qua các lần điều chỉnh trong đó lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 20 ngày 20 tháng 7 năm 2025 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty là 1.004.756.560.000 đồng, được chia thành 100.475.656 cổ phần bằng nhau, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Công ty mẹ tối cao của Công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (“CII”), trụ sở chính tại Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty mẹ trực tiếp là Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII (một công ty con của CII). Tỷ lệ sở hữu tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Nhóm Công ty CII là 79,79%.

Trụ sở chính của Công ty tọa lạc tại tòa nhà CII Tower, 152 Điện Biên Phủ, phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, mã cổ phiếu: NBB.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: 577 Investment Corporation, tên viết tắt là 577 CORP.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày cuối kỳ và đầu kỳ lần lượt là 71 người và 74 người.

**Lĩnh vực kinh doanh**

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

**Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng, đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng đô thị, khai thác và chế biến khoáng sản.

**Hoạt động chính**

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là triển khai các hoạt động hoàn thiện hồ sơ pháp lý, đầu tư và phát triển, kinh doanh các dự án bất động sản.

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động này ước tính trong vòng từ 24 tháng đến 60 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

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

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

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT** (tiếp theo)**Cấu trúc doanh nghiệp**

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

| Tên công ty                                                           | Tại thời điểm cuối kỳ |                              | Tại thời điểm đầu kỳ  |                              | Nơi thành lập và hoạt động | Hoạt động chính                                         |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------|
|                                                                       | Tỷ lệ phần sở hữu (%) | Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%) | Tỷ lệ phần sở hữu (%) | Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%) |                            |                                                         |
| Các công ty con                                                       |                       |                              |                       |                              |                            |                                                         |
| 1. Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh | 95,00%                | 95,00%                       | 95,00%                | 95,00%                       | Tp. Hồ Chí Minh            | Kinh doanh bất động sản                                 |
| 2. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi (i)                   | 90,00%                | 90,00%                       | 90,00%                | 90,00%                       | Tỉnh Quảng Ngãi            | Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét                         |
| 3. Công ty TNHH Hương Trà                                             | 99,00%                | 99,00%                       | 99,00%                | 99,00%                       | Tỉnh Quảng Ngãi            | Quản lý điều hành và kinh doanh Mỏ nước khoáng Trà Bồng |
| Công ty liên doanh, liên kết                                          |                       |                              |                       |                              |                            |                                                         |
| 1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú (i)                        | 49,00%                | 49,00%                       | 49,00%                | 49,00%                       | Tp. Đà Nẵng                | Kinh doanh bất động sản                                 |

(i) Các công ty đã ngừng hoạt động và đang làm thủ tục giải thể.

Các chi nhánh hạch toán phụ thuộc của Công ty bao gồm:

- Chi nhánh Bình Thuận, đăng ký tại tổ 2, thôn Phước Hải, phường Phước Hội, tỉnh Lâm Đồng.
- Chi nhánh Miền Bắc, đăng ký tại số 14, tổ 7b, khu 9B, phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh.
- Chi nhánh Quảng Ngãi, đăng ký tại 364 Võ Nguyên Giáp, phường Trương Quang Trọng, tỉnh Quảng Ngãi.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT** (tiếp theo)**Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC (“Thông tư 99”) do Bộ Tài chính ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2025 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính và Thông tư số 43/2026/TT-BTC (“Thông tư 43”) do Bộ Tài chính ban hành ngày 20 tháng 4 năm 2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong đó, Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và Thông tư 43 có ảnh hưởng đến Công ty trên cơ sở phi hồi tố. Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu phù hợp với quy định của Thông tư 99 và Thông tư 43 (*chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số VIII.6*). Do đó, thông tin trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này là có thể so sánh được.

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN****Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Kỳ kế toán**

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

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****Áp dụng hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp**

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC (“Thông tư 99”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư 99 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC (“Thông tư 43”) sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC (“Thông tư 202”) ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thông tư 99 và Thông tư 43 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026***III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG** (tiếp theo)**Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam và chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99, Thông tư 202 và Thông tư 43 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ:

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho cùng kỳ kế toán. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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 từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. 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 (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng 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.

**Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Hợp nhất kinh doanh** (tiếp theo)

Trường hợp trước ngày Công ty đạt được quyền kiểm soát, Công ty không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc, khi đạt được quyền kiểm soát đối với công ty con, Công ty đánh giá lại giá trị khoản đầu tư trước đây theo giá trị hợp lý tại ngày kiểm soát công ty con trên báo cáo tài chính hợp nhất. Phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

Trường hợp trước ngày Công ty đạt được quyền kiểm soát, công ty con là công ty liên kết, liên doanh của Công ty và đã được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khi đạt được quyền kiểm soát, Công ty đánh giá lại giá trị khoản đầu tư theo giá trị hợp lý trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Ảnh hưởng của các giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty con nhưng không làm mất đi quyền kiểm soát được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

**Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. 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 bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu để trình bày khoản đầu tư vào công ty liên kết trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Theo đó, các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và sau đó giá trị ghi sổ được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần sở hữu của Công ty trong lãi hoặc lỗ của bên được đầu tư sau ngày đầu tư. Các khoản được chia từ bên được đầu tư phải hạch toán giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Việc điều chỉnh giá trị ghi sổ cũng phải thực hiện khi lợi ích của nhà đầu tư thay đổi phát sinh từ các khoản thu nhập được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của bên được đầu tư, như việc đánh giá lại tài sản cố định, chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính.

Khi phần sở hữu của nhà đầu tư trong khoản lỗ của công ty liên kết bằng hoặc vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Công ty không phải tiếp tục ghi nhận các khoản lỗ phát sinh sau đó trừ khi Công ty có nghĩa vụ pháp lý theo hợp đồng hoặc thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết các khoản nợ mà Công ty đã đảm bảo hoặc cam kết trả. Nếu sau đó công ty liên kết hoạt động có lãi, Công ty chỉ được ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

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

Khi Công ty thoái một phần vốn trong công ty liên kết, lãi/lỗ từ giao dịch sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trong trường hợp Công ty hoặc các công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần sở hữu của Công ty vào công ty liên kết phải được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư.

Lợi thế thương mại từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản vô hình, được trình bày riêng như một loại tài sản dài hạn khác trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm. Định kỳ, Công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con. Nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào lãi hoặc lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị và không bị hạn chế sử dụng.

**Các khoản đầu tư tài chính*****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty 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 có kỳ hạn tại ngân hàng, giấy tờ có giá (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi), trái phiếu, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm các công cụ phái sinh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm mệnh giá trừ (-) số tiền lãi nhận trước cho nhiều kỳ (trường hợp khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nhận lãi trước) cộng (+) số phụ trội hoặc trừ (-) chiết khấu.

Sau ghi nhận ban đầu, các khoản chiết khấu và/hoặc phụ trội được phân bổ theo phương pháp đường thẳng phù hợp với kỳ hạn của khoản đầu tư, cụ thể:

- Chiết khấu của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân bổ dần để tính vào doanh thu hoạt động tài chính từng kỳ trong suốt thời hạn của khoản đầu tư;
- Phụ trội của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân bổ dần để giảm trừ doanh thu tài chính từng kỳ trong suốt thời hạn của khoản đầu tư.

Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của khoản đầu tư. Lãi nhận sau hoặc lãi nhận định kỳ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính tương ứng với kỳ hưởng lãi.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn** (tiếp theo)

Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập khi có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty có khả năng không thu hồi được.

**Đầu tư vốn vào đơn vị khác**

Đầu tư vốn vào đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư và các khoản đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh mà Công ty không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế của hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác theo giá gốc, bao gồm giá mua và chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc đầu tư như chi phí tư vấn pháp lý, thẩm định giá, chi phí thông tin, môi giới, giao dịch trong quá trình thực hiện đầu tư. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia nêu trên, được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư. 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 và doanh thu từ cổ tức bằng cổ phiếu.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng tổn thất (nếu có).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác được trích lập khi các công ty này bị lỗ hoặc khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ báo cáo. Nếu bên nhận đầu tư là đối tượng lập báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ báo cáo và được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

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 trong kỳ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Hàng tồn kho***Hàng hóa bất động sản*

Hàng hóa bất động sản của Công ty bao gồm các bất động sản được mua hoặc xây dựng để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh bình thường, được ghi nhận trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng; chi phí xây dựng và các khoản chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các khoản chi phí liên quan khác (nếu có) để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

*Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho khác được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Công ty xác định giá trị hàng xuất kho theo từng lần phát sinh để hạch toán hàng tồn kho.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán các sản phẩm đó.

Công ty trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi hàng tồn kho bị hư hỏng, lỗi thời, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Chi phí trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất không được tính vào chi phí được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp cho đến khi hàng được thanh lý.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ báo cáo được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định đến vị trí và trạng thái có khả năng hoạt động.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

|                           | <u>Số năm</u> |
|---------------------------|---------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc    | 50            |
| Máy móc, thiết bị         | 04 - 10       |
| Phương tiện vận tải       | 06 - 08       |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03            |

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

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

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao** (tiếp theo)

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm quyền sử dụng đất không có thời hạn và chương trình phần mềm.

Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa lô đất vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Quyền sử dụng đất không có thời hạn không phải trích khấu hao.

Nguyên giá của chương trình phần mềm bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Phần mềm của Công ty được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

**Thuê tài sản**

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm phòng tập gym, khu nhà trẻ và các tiện ích, hồ bơi, sân tennis do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

|                                                      | <u>Số năm</u> |
|------------------------------------------------------|---------------|
| Phòng tập gym                                        | 20            |
| Khu nhà trẻ                                          | 20            |
| Tiện ích, hồ bơi và sân quần vợt tại chung cư Carina | 10 - 30       |

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất dài hạn và bất động sản đầu tư khác nắm giữ cho mục đích chờ tăng giá không được 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 trong kỳ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư hoặc từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp sau:

- Bất động sản đầu tư chuyển thành bất động sản chủ sở hữu sử dụng khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này;
- Bất động sản đầu tư chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán;
- Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó;
- Hàng tồn kho chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động;
- Bất động sản xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ sau khi đã bán hoặc không còn được nắm giữ lâu dài và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Doanh thu từ việc bán bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu được hoặc sẽ thu được. Chi phí bán và giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ bán bất động sản đầu tư.

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc bao gồm các chi phí cần thiết và không thể tránh được để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái có khả năng hoạt động.

**Chi phí chờ phân bổ**

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí thực tế đã phát sinh và có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ bao gồm chi phí liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao chờ phân bổ; chi phí mua lại quyền tham gia dự án; công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí chờ phân bổ khác.

Chi phí liên quan đến bất động sản chưa bàn giao bao gồm chi phí môi giới, chi phí xây dựng và trang bị nhà mẫu của các dự án kinh doanh bất động sản. Các chi phí này được phân bổ vào kết quả kinh doanh theo tỷ lệ doanh thu của các dự án khi Công ty bàn giao bất động sản cho khách hàng.

Chi phí mua lại quyền tham gia dự án ghi nhận là chi phí chờ phân bổ dài hạn và phân bổ vào kết quả kinh doanh theo tỷ lệ diện tích các bất động sản đã bán của các dự án trong từng kỳ.

Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng và các khoản chi phí chờ phân bổ khác được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Phải trả người bán**

Phải trả người bán là các khoản nợ phải trả phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ hoặc tài sản từ người bán trong hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của doanh nghiệp. Các khoản phải trả người bán được thể hiện theo giá gốc.

**Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ mà Công ty đã nhận được nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ hồ sơ, chứng từ, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán.

**Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ, có khả năng Công ty sẽ phải thanh toán nghĩa vụ đó và giá trị của nghĩa vụ đó có thể được ước tính một cách đáng tin cậy.

Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

**Vay**

Vay được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ đi vay trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay bao gồm chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn, chi phí thu xếp khoản vay,... được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản đó vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vốn vay riêng biệt trong khi chờ được sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang được ghi giảm trừ vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hóa.

**Vốn chủ sở hữu****Cổ phiếu phổ thông**

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá. Cổ phiếu phát hành để tăng vốn điều lệ, vốn góp của cổ đông được ghi nhận theo số tiền thực tế thu được tương ứng với mệnh giá cổ phiếu phát hành thành công. Vốn góp của chủ sở hữu chỉ được ghi nhận tăng trên Báo cáo tình hình tài chính khi Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đối với việc thay đổi vốn điều lệ theo quy định của pháp luật.

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

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

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)*Thặng dư vốn*

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu phổ thông, sau khi trừ đi chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu.

Các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu được phân bổ theo số lượng cổ phiếu phát hành thành công và không thành công:

- Phần chi phí phân bổ cho cổ phiếu phát hành thành công được bù trừ vào thặng dư vốn.
- Phần chi phí liên quan đến cổ phiếu phát hành không thành công được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính trong kỳ.

**Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty để dùng cho công tác khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, phục vụ nhu cầu phúc lợi công cộng, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của người lao động theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty. Việc trích lập và sử dụng quỹ khen thưởng, phúc lợi tuân thủ theo các quy định về kế toán và tài chính hiện hành.

**Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận theo số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Số cổ tức được công bố và chi trả từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của cổ đông trong Đại hội đồng cổ đông thường niên.

**Ghi nhận doanh thu***Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Đối với bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, chủ đầu tư được ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- (a) Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- (b) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (c) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản* (tiếp theo)

Đối với các bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư: khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì Công ty được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng khi đáp ứng tất cả năm (5) điều kiện tương tự như trên.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phản công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy 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;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phản công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

*Doanh thu cho thuê bất động sản*

Doanh thu cho thuê bất động sản bao gồm tiền cho thuê văn phòng, thương mại và các cơ sở hạ tầng khác theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê.

*Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư*

Doanh thu từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư được xác định là giá trị ghi trên hợp đồng chuyển nhượng và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện. Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch mà không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại trong bất cứ tình huống nào.

*Doanh thu tài chính*

Lãi tiền gửi, tiền cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư nợ gốc của các khoản đầu tư này và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận giá vốn***Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng*

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã chuyển nhượng được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Giá vốn bất động sản đầu tư chuyển nhượng bao gồm giá trị còn lại của bất động sản tại thời điểm chuyển nhượng và các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến giao dịch chuyển nhượng.

*Giá vốn dịch vụ đã cung cấp*

Giá vốn cung cấp dịch vụ được ghi nhận theo giá trị thực tế phát sinh và tập hợp theo giá trị dịch vụ cung cấp cho khách hàng, đảm bảo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng. Các chi phí vượt trên mức bình thường của dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

*Giá vốn cho thuê bất động sản*

Giá vốn cho thuê bất động sản được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí khấu hao bất động sản và các chi phí liên quan trực tiếp khác tới việc cho thuê bất động sản.

**Chi phí bán hàng**

Chi phí bán hàng là các khoản chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ của doanh nghiệp được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

**Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp là các khoản chi phí phát sinh liên quan hoạt động quản lý chung của doanh nghiệp, không trực tiếp gắn với hoạt động bán hàng hoặc sản xuất và được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

**Hoạt động hợp tác kinh doanh**

Hoạt động 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 đối tác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đối với các hợp đồng hợp tác đầu tư dự án bất động sản mà Công ty là bên kiểm soát các hoạt động và tài sản của dự án, các khoản lợi nhuận phân chia cho đối tác theo quyết toán được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Thuế** (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi Công ty có khả năng chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại 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. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**Lãi/(lỗ) trên cổ phiếu**

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

Lãi/(lỗ) suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận (hoặc lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho lãi của các trái phiếu chuyển đổi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được chuyển đổi từ trái phiếu chuyển đổi trong trường hợp tất cả các trái phiếu chuyển đổi có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh bao gồm: hoạt động kinh doanh bất động sản; cung cấp dịch vụ; hoạt động khác và chỉ hoạt động trong một khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó, báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh và không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

**Các bên liên quan**

Các bên liên quan của Công ty bao gồm các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

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

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

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các bên liên quan** (tiếp theo)

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý thay vì hình thức pháp lý.

**V. CÁC GIẢ ĐỊNH VÀ ƯỚC TÍNH QUAN TRỌNG**

Các giả định và ước tính quan trọng liên quan đến tương lai tạo ra sự không chắc chắn trong ước tính tại thời điểm lập báo cáo, có thể dẫn đến rủi ro đáng kể làm điều chỉnh trọng yếu giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả trong năm tài chính tiếp theo, được trình bày dưới đây.

*Ước tính nghĩa vụ tiền sử dụng đất*

Công ty thực hiện ước tính nghĩa vụ tiền sử dụng đất đối với các dự án bất động sản mà nghĩa vụ tài chính về đất chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định chính thức với giá trị là 321.000.000.000 đồng. Khoản dự phòng được xác định trên cơ sở các quy định và phương pháp xác định giá đất có liên quan, cùng với các thông tin và giả định hợp lý hiện có tại ngày lập Báo cáo tài chính, bao gồm giá bán, giá cho thuê, chi phí đầu tư xây dựng, công suất khai thác, tỷ lệ chiết khấu và tỷ lệ lợi nhuận của nhà đầu tư.

Do việc xác định chính thức nghĩa vụ tiền sử dụng đất phụ thuộc vào kết quả xem xét và phê duyệt của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, một số giả định sử dụng trong quá trình ước tính có thể thay đổi. Theo đó, nghĩa vụ tiền sử dụng đất được xác định chính thức trong tương lai có thể chênh lệch so với khoản dự phòng đã được ghi nhận. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, việc xác định phạm vi chênh lệch hợp lý, nếu có, phụ thuộc vào các thông tin và kết quả xác định nghĩa vụ chính thức của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                      | Số cuối kỳ<br>VND    | Số đầu kỳ<br>VND     |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Tiền mặt                             | 600.261.846          | 448.244.422          |
| Tiền gửi không kỳ hạn                | 2.381.507.237        | 3.625.904.433        |
| <i>Ngân hàng Sacombank</i>           | <i>1.269.245.012</i> | <i>1.115.799.552</i> |
| <i>Ngân hàng TPBank</i>              | <i>491.796.902</i>   | <i>1.766.977.050</i> |
| <i>Ngân hàng VietinBank</i>          | <i>364.515.689</i>   | <i>340.688.826</i>   |
| <i>Các ngân hàng và tổ chức khác</i> | <i>255.949.634</i>   | <i>402.439.005</i>   |
| Các khoản tương đương tiền           | 30.000.000           | 30.000.000           |
| <b>Cộng</b>                          | <b>3.011.769.083</b> | <b>4.104.148.855</b> |

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá ba (03) tháng.

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

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

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**2. Đầu tư tài chính****a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

|                             | Số cuối kỳ               |                                  |                            | Số đầu kỳ (Trình bày lại) |                                  |                            |
|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------|
|                             | Giá gốc<br>VND           | Giá trị có<br>thể thu hồi<br>VND | Giá trị<br>dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND            | Giá trị có<br>thể thu hồi<br>VND | Giá trị<br>dự phòng<br>VND |
| <b>Ngắn hạn</b>             |                          |                                  |                            |                           |                                  |                            |
| Công ty CII - Bên liên quan | 196.625.506.113          | 196.625.506.113                  | -                          | 154.327.914.607           | 154.327.914.607                  | -                          |
| <b>Dài hạn</b>              |                          |                                  |                            |                           |                                  |                            |
| Công ty CII - Bên liên quan | 1.934.006.000.000        | 1.934.006.000.000                | -                          | 1.952.378.000.000         | 1.952.378.000.000                | -                          |
| <b>Tổng cộng</b>            | <b>2.130.631.506.113</b> | <b>2.130.631.506.113</b>         | <b>-</b>                   | <b>2.106.705.914.607</b>  | <b>2.106.705.914.607</b>         | <b>-</b>                   |

Số dư phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("CII"), Công ty mẹ tối cao, bao gồm:

- Khoản vốn góp hợp tác kinh doanh trị giá 1.150.000.000.000 đồng để hợp tác phát triển một dự án bất động sản đầu tư do Công ty CII đang kiểm soát theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2022/HĐ-CII ngày 14 tháng 01 năm 2022, được thông qua bởi nghị quyết số 92/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14 tháng 12 năm 2021 của Đại hội đồng cổ đông Công ty. Trong suốt thời gian hợp tác, Công ty CII là bên nắm quyền khai thác và vận hành dự án. Công ty được phân chia lợi ích cổ định theo thỏa thuận tại hợp đồng. Tổng số dư phải thu theo hợp đồng này tại ngày cuối kỳ là 1.216.883.950.203 đồng, bao gồm giá trị vốn góp và tiền lãi lần lượt là 1.150.000.000.000 đồng và 66.883.950.203 đồng;
- Khoản tiền đã thanh toán với giá trị là 857.490.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng khoản tiền được phân chia trong tương lai từ dự án Xa lộ Hà Nội cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 7 năm 2023 đến hết ngày 30 tháng 9 năm 2032 theo hợp đồng số 10/2023/HĐ-CII ngày 05 tháng 5 năm 2023, được thông qua bởi nghị quyết số 68/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Hội đồng Quản trị Công ty. Trong suốt thời gian hợp tác, Công ty sẽ được hưởng các khoản phân chia trong tương lai từ dự án hoặc theo giá trị tối thiểu đã thỏa thuận giữa hai bên tại từng thời điểm. Tổng số dư phải thu theo hợp đồng này tại ngày cuối kỳ là 913.747.555.910 đồng, bao gồm giá trị vốn góp và tiền lãi lần lượt là 857.490.000.000 đồng và 56.257.555.910 đồng.

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

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

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**2. Đầu tư tài chính** (tiếp theo)**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn** (tiếp theo)

Các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh nêu trên được thu hồi theo lịch biểu sau:

|                                          | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu kỳ<br>VND         |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Trong vòng một năm                       | 73.484.000.000           | 55.112.000.000           |
| Trong năm thứ hai                        | 52.945.000.000           | 42.870.000.000           |
| Từ năm thứ ba đến năm thứ năm            | 772.551.000.000          | 786.210.000.000          |
| Sau năm năm                              | 1.108.510.000.000        | 1.123.298.000.000        |
|                                          | <b>2.007.490.000.000</b> | <b>2.007.490.000.000</b> |
| Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới | (73.484.000.000)         | (55.112.000.000)         |
| <b>Cộng</b>                              | <b>1.934.006.000.000</b> | <b>1.952.378.000.000</b> |

**b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

|                                                       | Số cuối kỳ     |                                          | Số đầu kỳ      |                                          |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------|----------------|------------------------------------------|
|                                                       | Giá gốc<br>VND | Phần lợi nhuận<br>sau ngày đầu tư<br>VND | Giá gốc<br>VND | Phần lợi nhuận<br>sau ngày đầu tư<br>VND |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú               | 4.579.636.245  | (4.579.636.245)                          | 4.579.636.245  | (4.579.636.245)                          |
| <b>Cộng giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ</b> |                | <b>-</b>                                 |                | <b>-</b>                                 |

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

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

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**2. Đầu tư tài chính** (tiếp theo)**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|                                           | Số cuối kỳ            |                                  |                            | Số đầu kỳ             |                                  |                            |
|-------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------------|----------------------------|
|                                           | Giá gốc<br>VND        | Giá trị có<br>thể thu hồi<br>VND | Giá trị<br>dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND        | Giá trị có<br>thể thu hồi<br>VND | Giá trị<br>dự phòng<br>VND |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia | 16.150.000.000        |                                  | -                          | 16.150.000.000        |                                  | -                          |
| Công ty Cổ phần Hifill                    | 2.000.000.000         |                                  | (2.000.000.000)            | 2.000.000.000         |                                  | (2.000.000.000)            |
| <b>Cộng</b>                               | <b>18.150.000.000</b> |                                  | <b>(2.000.000.000)</b>     | <b>18.150.000.000</b> |                                  | <b>(2.000.000.000)</b>     |

Công ty chưa xác định được giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác tại ngày kết thúc niên độ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư tài chính.

**d. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn**

Tình hình biến động dự phòng đầu tư vốn vào các đơn vị khác như sau:

|                             | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND      |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Số dư đầu kỳ</b>         | <b>2.000.000.000</b> | <b>2.000.000.000</b> |
| Trích lập dự phòng trong kỳ | -                    | -                    |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>        | <b>2.000.000.000</b> | <b>2.000.000.000</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**3. Phải thu của khách hàng**

|                                                    | Số cuối kỳ             |                         | Số đầu kỳ              |                         |
|----------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                                    | Giá trị ghi sổ<br>VND  | Giá trị dự phòng<br>VND | Giá trị ghi sổ<br>VND  | Giá trị dự phòng<br>VND |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                 |                        |                         |                        |                         |
| Phải thu về chuyển nhượng bất động sản (i)         | 274.947.815.453        | -                       | 276.472.020.753        | -                       |
| <i>Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside</i> | 138.103.959.475        | -                       | 139.628.164.775        | -                       |
| <i>Dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers</i>  | 103.950.610.505        | -                       | 103.950.610.505        | -                       |
| <i>Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản</i>             | 18.055.295.473         | -                       | 18.055.295.473         | -                       |
| <i>Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi</i>      | 14.837.950.000         | -                       | 14.837.950.000         | -                       |
| Phải thu về chuyển nhượng vốn (ii)                 | 7.189.450.480          | -                       | 9.239.631.336          | -                       |
| Phải thu khách hàng khác                           | 4.809.165.852          | (2.730.051.871)         | 4.645.163.941          | (2.730.051.871)         |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>286.946.431.785</b> | <b>(2.730.051.871)</b>  | <b>290.356.816.030</b> | <b>(2.730.051.871)</b>  |
| <b>b. Dài hạn</b>                                  |                        |                         |                        |                         |
| Phải thu về chuyển nhượng vốn (iii)                | 21.679.747.429         | -                       | 23.598.225.137         | -                       |
| <b>Tổng cộng</b>                                   | <b>308.626.179.214</b> | <b>(2.730.051.871)</b>  | <b>313.955.041.167</b> | <b>(2.730.051.871)</b>  |

(i) Số dư cuối kỳ chủ yếu bao gồm phải thu 5% giá trị còn lại của bất động sản đã bàn giao và đang chờ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho khách hàng.

(ii) Số dư cuối kỳ thể hiện khoản phải thu còn lại từ việc chuyển nhượng phần vốn góp tại một công ty con. Theo hợp đồng, khoản phải thu cùng với lãi trả chậm sẽ được bên mua thanh toán dần trong vòng 4 năm kể từ ngày nhận chuyển nhượng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026***VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|                                                                             | Số cuối kỳ             |                         | Số đầu kỳ              |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                                                             | Giá trị ghi sổ<br>VND  | Giá trị dự phòng<br>VND | Giá trị ghi sổ<br>VND  | Giá trị dự phòng<br>VND |
| Trả trước cho người bán là bên liên quan ( <i>xem thuyết minh VIII. 1</i> ) | 34.184.478.845         | -                       | 43.996.718.203         | -                       |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa Ốc (i)                                 | 191.784.271.900        | -                       | 191.784.271.900        | -                       |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&C                                       | 40.447.883.701         | -                       | 40.447.883.701         | -                       |
| Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An                                | -                      | -                       | 62.970.071.582         | -                       |
| Các đối tượng khác                                                          | 53.187.312.353         | -                       | 44.429.424.620         | -                       |
| <b>Cộng</b>                                                                 | <b>319.603.946.799</b> | -                       | <b>383.628.370.006</b> | -                       |

(i) Số dư thể hiện khoản tạm ứng theo hợp đồng để thực hiện môi giới bán căn hộ

**5. Phải thu khác**

|                                                                                    | Số cuối kỳ             |                         | Số đầu kỳ (Trình bày lại) |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
|                                                                                    | Giá trị ghi sổ<br>VND  | Giá trị dự phòng<br>VND | Giá trị ghi sổ<br>VND     | Giá trị dự phòng<br>VND |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                                 |                        |                         |                           |                         |
| Tạm ứng đền bù giải phóng mặt bằng (i)                                             | 231.378.466.875        | -                       | 233.011.958.875           | -                       |
| Các khoản đặt cọc, cầm cố và ký quỹ                                                | 7.264.000.000          | -                       | 6.963.000.000             | -                       |
| Các khoản phải thu khác                                                            | 15.934.465.467         | -                       | 17.116.390.410            | -                       |
| <b>Cộng</b>                                                                        | <b>254.576.932.342</b> | -                       | <b>257.091.349.285</b>    | -                       |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                                  |                        |                         |                           |                         |
| Các khoản ký quỹ, đặt cọc                                                          | 53.890.132.130         | -                       | 28.920.496.130            | -                       |
| <i>Ký quỹ thực hiện dự án (ii)</i>                                                 | 26.834.310.000         | -                       | 26.834.310.000            | -                       |
| <i>Đặt cọc mua cổ phần (iii)</i>                                                   | 25.000.000.000         | -                       | -                         | -                       |
| <i>Các khoản ký quỹ, đặt cọc khác</i>                                              | 2.055.822.130          | -                       | 2.086.186.130             | -                       |
| <b>Cộng</b>                                                                        | <b>53.890.132.130</b>  | -                       | <b>28.920.496.130</b>     | -                       |
| <b>Tổng cộng</b>                                                                   | <b>308.467.064.472</b> | -                       | <b>286.011.845.415</b>    | -                       |
| Trong đó, phải thu khác là các bên liên quan<br>( <i>xem Thuyết minh VIII. 1</i> ) | 96.873.572.130         | -                       | 100.873.572.130           | -                       |

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

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

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**5. Phải thu khác** (tiếp theo)

(i) Số dư cuối kỳ thể hiện các khoản tạm ứng phục vụ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng cho các dự án Công ty đang triển khai. Các khoản tạm ứng này sẽ được quyết toán và thu hồi theo tiến độ thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng của từng dự án.

(ii) Số dư cuối kỳ thể hiện khoản ký quỹ cho Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) nhằm bảo đảm thực hiện dự án. Khoản ký quỹ sẽ được hoàn trả cho Công ty khi dự án hoàn thành và Công ty đáp ứng các điều kiện theo thỏa thuận ký quỹ.

(iii) Khoản tiền đặt cọc để thực hiện giao dịch mua phần vốn góp tại một công ty theo hợp đồng nguyên tắc đã ký.

**6. Nợ xấu**

|                                                                    | Số cuối kỳ            |                               |                 | Số đầu kỳ             |                               |                 |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------|
|                                                                    | Giá trị gốc nợ<br>VND | Giá trị có thể thu hồi<br>VND | Dự phòng<br>VND | Giá trị gốc nợ<br>VND | Giá trị có thể thu hồi<br>VND | Dự phòng<br>VND |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng<br>Công ty TNHH Nhà thép Trí Việt | 2.996.412.208         | 266.360.337                   | (2.730.051.871) | 2.996.412.208         | 266.360.337                   | (2.730.051.871) |

**Khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn**

Ban Tổng Giám đốc đánh giá vẫn có khả năng thu hồi dựa trên tình trạng thanh toán và các thông tin hiện có tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**7. Hàng tồn kho**

|                                   | Số cuối kỳ               |                 | Số đầu kỳ                |                 |
|-----------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
|                                   | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND |
| Nguyên vật liệu                   | 11.783.158.939           | -               | 11.736.853.384           | -               |
| Bất động sản xây dựng dở dang (*) | 4.569.366.573.428        | -               | 4.051.571.905.654        | -               |
| Bất động sản hoàn thành           | 27.677.926.602           | -               | -                        | -               |
| Hàng hóa bất động sản             | 30.352.808.658           | -               | 30.352.808.658           | -               |
| <b>Cộng</b>                       | <b>4.639.180.467.627</b> | <b>-</b>        | <b>4.093.661.567.696</b> | <b>-</b>        |

(\*) Bất động sản xây dựng dở dang thể hiện chi phí đầu tư và phát triển của các dự án như sau:

|                                                             | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu kỳ<br>VND         |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi (i) | 1.315.152.684.713        | 1.266.529.131.060        |
| Dự án Khu dân cư NBB Garden III (ii)                        | 1.492.513.477.260        | 1.086.913.497.678        |
| Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II (iii)                      | 972.578.635.494          | 933.548.386.660          |
| Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi (iv)                 | 718.098.601.427          | 693.557.715.722          |
| Chi phí dở dang của các dự án khác                          | 71.023.174.534           | 71.023.174.534           |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>4.569.366.573.428</b> | <b>4.051.571.905.654</b> |

(i) Dự án tọa lạc tại phường Phước Hội, tỉnh Lâm Đồng với mục tiêu kinh doanh khu nghỉ dưỡng cao cấp đáp ứng nhu cầu du lịch, giải trí và lưu trú của du khách, đầu tư khu dân cư nhằm đáp ứng nhu cầu tái định cư và nhu cầu lưu trú của cán bộ công nhân viên khu du lịch. Dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu số 48121000413 ngày 04 tháng 8 năm 2009. Tổng diện tích đất quy hoạch là 124,53 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 2.725,7 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, dự án đang tiếp tục đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng. Công ty đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng bàn giao 67,45 ha và đang tiến hành thi công hạ tầng trên phần đất này.

(ii) Dự án tọa lạc tại phường Phú Định, Thành phố Hồ Chí Minh với mục tiêu đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng chung cư, căn hộ shophouse và các tiện ích khác. Dự án được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư vào ngày 04 tháng 10 năm 2024 và được Ủy ban Nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 ngày 12 tháng 6 năm 2025. Tổng diện tích đất quy hoạch là 5,27 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 4.478 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, dự án đang trong giai đoạn thi công phần móng và tầng hầm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026***VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**7. Hàng tồn kho** (tiếp theo)

(iii) Dự án tọa lạc tại xã Tân Nhật, Thành phố Hồ Chí Minh với mục tiêu đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng chung cư, căn hộ shophouse và các tiện ích khác. Dự án được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư vào ngày 21 tháng 6 năm 2025. Tổng diện tích đất quy hoạch là 7,88 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 2.009 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, dự án đã hoàn thành công tác đền bù và đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý để xây dựng.

(iv) Dự án tọa lạc tại phường Trương Quang Trọng, tỉnh Quảng Ngãi với mục tiêu đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trên cơ sở quy hoạch được duyệt, bao gồm các khu chức năng như: đất ở, đất công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, công viên cây xanh, mặt nước, nhằm đáp ứng nhu cầu cho người dân trong khu vực và các tổ chức khác trong và ngoài nước. Dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu số 34121000043 ngày 06 tháng 3 năm 2009. Tổng diện tích đất quy hoạch là 102,69 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 2.215 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, dự án đang triển khai kinh doanh đối với khu vực đã hoàn thành hạ tầng, đồng thời tiếp tục triển khai, hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và thi công hạ tầng trên phần diện tích còn lại.

Công ty đã thế chấp quyền phải thu và lợi ích kinh tế từ các dự án nêu trên để đảm bảo cho các khoản vay và nghĩa vụ tài chính khác (xem *Thuyết minh VI.18*).

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa lãi vay vào các dự án nêu trên với tổng giá trị là 149.427.190.418 đồng (kỳ trước là 101.770.841.637 đồng). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 10,08%/năm (kỳ trước là 7,78%/năm) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho các dự án bất động sản đủ điều kiện vốn hóa của Công ty.

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

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

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**8. Tài sản cố định hữu hình**

|                               | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Máy móc<br>thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận tải<br>VND | Thiết bị,<br>dụng cụ quản lý<br>VND | Cộng<br>VND            |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                                  |                            |                               |                                     |                        |
| Số dư đầu kỳ                  | 216.148.814.394                  | 2.711.985.442              | 11.697.754.942                | 1.396.223.728                       | 231.954.778.506        |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>216.148.814.394</b>           | <b>2.711.985.442</b>       | <b>11.697.754.942</b>         | <b>1.396.223.728</b>                | <b>231.954.778.506</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                  |                            |                               |                                     |                        |
| Số dư đầu kỳ                  | 40.442.731.006                   | 2.572.617.368              | 10.756.545.607                | 1.105.487.348                       | 54.877.381.329         |
| Khấu hao trong kỳ             | 2.399.084.436                    | 28.391.976                 | 340.577.217                   | 74.685.581                          | 2.842.739.210          |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>42.841.815.442</b>            | <b>2.601.009.344</b>       | <b>11.097.122.824</b>         | <b>1.180.172.929</b>                | <b>57.720.120.539</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                  |                            |                               |                                     |                        |
| Số dư đầu kỳ                  | 175.706.083.388                  | 139.368.074                | 941.209.335                   | 290.736.380                         | 177.077.397.177        |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>173.306.998.952</b>           | <b>110.976.098</b>         | <b>600.632.118</b>            | <b>216.050.799</b>                  | <b>174.234.657.967</b> |

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày cuối kỳ và đầu kỳ là 11.571.694.751 đồng và 10.256.948.933 đồng.

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

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

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**9. Tài sản cố định vô hình**

|                               | Quyền<br>sử dụng đất<br>VND | Chương trình<br>phần mềm<br>VND | Cộng<br>VND           |
|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                             |                                 |                       |
| Số dư đầu kỳ                  | 31.377.827.986              | 269.100.000                     | 31.646.927.986        |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>31.377.827.986</b>       | <b>269.100.000</b>              | <b>31.646.927.986</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                             |                                 |                       |
| Số dư đầu kỳ                  | -                           | 269.100.000                     | 269.100.000           |
| Khấu hao trong kỳ             | -                           | -                               | -                     |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>-</b>                    | <b>269.100.000</b>              | <b>269.100.000</b>    |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                             |                                 |                       |
| Số dư đầu kỳ                  | 31.377.827.986              | -                               | 31.377.827.986        |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>31.377.827.986</b>       | <b>-</b>                        | <b>31.377.827.986</b> |

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày cuối kỳ và đầu kỳ là 269.100.000 đồng.

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

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

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**10. Bất động sản đầu tư**

|                               | Các tiện ích cho thuê tại Dự án<br>Carina Plaza |                      | Các tiện ích cho thuê tại Dự án Diamond<br>Riverside |                                   | Cộng<br>VND           |
|-------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
|                               | Hồ bơi và<br>sân quần vợt<br>VND                | Tiện ích khác<br>VND | Khu nhà trẻ<br>VND                                   | Phòng tập gym<br>Riverside<br>VND |                       |
| <b>Nguyên giá</b>             |                                                 |                      |                                                      |                                   |                       |
| Số dư đầu kỳ                  | 1.977.748.637                                   | 9.356.509.045        | 15.383.881.527                                       | 3.385.348.347                     | 30.103.487.556        |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>1.977.748.637</b>                            | <b>9.356.509.045</b> | <b>15.383.881.527</b>                                | <b>3.385.348.347</b>              | <b>30.103.487.556</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                                 |                      |                                                      |                                   |                       |
| Số dư đầu kỳ                  | 1.219.618.655                                   | 4.756.225.388        | 827.394.435                                          | 579.320.672                       | 7.382.559.150         |
| Khấu hao trong kỳ             | 23.208.120                                      | 233.912.724          | 330.957.774                                          | 72.829.956                        | 660.908.574           |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>1.242.826.775</b>                            | <b>4.990.138.112</b> | <b>1.158.352.209</b>                                 | <b>652.150.628</b>                | <b>8.043.467.724</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                                 |                      |                                                      |                                   |                       |
| Số dư đầu kỳ                  | 758.129.982                                     | 4.600.283.657        | 14.556.487.092                                       | 2.806.027.675                     | 22.720.928.406        |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>734.921.862</b>                              | <b>4.366.370.933</b> | <b>14.225.529.318</b>                                | <b>2.733.197.719</b>              | <b>22.060.019.832</b> |

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và trình bày trên thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá, không có sự suy giảm giá trị so với giá trị ghi sổ tại ngày báo cáo của những tài sản này.

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

|                                                                                                   | Kỳ này<br>VND      | Kỳ trước<br>VND    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Thu nhập từ cho thuê bất động sản                                                                 | 555.709.094        | 506.618.184        |
| Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong kỳ | 408.270.876        | 376.968.098        |
| <b>Lợi nhuận từ cho thuê bất động sản</b>                                                         | <b>147.438.218</b> | <b>129.650.086</b> |

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

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

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**11. Chi phí chờ phân bổ dài hạn**

|                                                                  | Số cuối kỳ<br>VND      | Số đầu kỳ<br>(Trình bày lại)<br>VND |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Chi phí liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao chờ phân bổ | 145.820.815.640        | 133.005.322.922                     |
| Chi phí mua lại quyền tham gia dự án (i)                         | 111.046.537.760        | 111.046.537.760                     |
| Các khoản chi phí chờ phân bổ khác                               | 616.253.609            | 1.619.282.867                       |
| <b>Cộng</b>                                                      | <b>257.483.607.009</b> | <b>245.671.143.549</b>              |

(i) Số dư thể hiện khoản tiền Công ty đã chi ra để mua lại 55% quyền tham gia đầu tư và phát triển dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi mà trước đó Công ty đã chuyển nhượng cho một đối tác. Khoản chi phí này được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo diện tích kinh doanh còn lại của dự án.

**Tình hình biến động các khoản chi phí chờ phân bổ dài hạn như sau:**

|                              | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Số dư đầu kỳ</b>          | <b>245.671.143.549</b> | <b>242.145.381.517</b> |
| Chi phí phát sinh trong kỳ   | 12.815.492.718         | 14.063.492.520         |
| Phân bổ vào chi phí trong kỳ | (1.003.029.258)        | (4.142.171.517)        |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>         | <b>257.483.607.009</b> | <b>252.066.702.520</b> |

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

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

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

|                                                                                | Lợi nhuận chưa thực hiện<br>bị loại trừ khi hợp nhất<br>VND | Chi phí được khấu trừ vào thu<br>nhập tính thuế trong tương lai<br>VND | Cộng<br>VND          |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025</b> |                                                             |                                                                        |                      |
| <b>Số đầu kỳ</b>                                                               | <b>1.116.309.000</b>                                        | <b>4.516.935.443</b>                                                   | <b>5.633.244.443</b> |
| Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ                              | -                                                           | -                                                                      | -                    |
| <b>Số cuối kỳ</b>                                                              | <b>1.116.309.000</b>                                        | <b>4.516.935.443</b>                                                   | <b>5.633.244.443</b> |
| <b>Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026</b> |                                                             |                                                                        |                      |
| <b>Số đầu kỳ</b>                                                               | <b>1.116.309.000</b>                                        | <b>5.969.364.148</b>                                                   | <b>7.085.673.148</b> |
| Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ                              | -                                                           | 4.427.231.127                                                          | 4.427.231.127        |
| <b>Số cuối kỳ</b>                                                              | <b>1.116.309.000</b>                                        | <b>1.542.133.021</b>                                                   | <b>2.658.442.021</b> |

Thuế suất được sử dụng để tính thuế hoãn lại là thuế suất dự tính của kỳ tương lai khi tài sản được thu hồi hoặc thanh lý hay khi nợ phải trả được thanh toán.

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

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

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

|                                                                     | Số cuối kỳ<br>VND     | Số đầu kỳ<br>VND      |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Phải trả cho người bán là bên liên quan<br>(xem thuyết minh VIII.1) | 8.823.683.854         | 8.050.970.306         |
| Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An                        | 22.911.181.287        | -                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nền móng Phú Mỹ                  | 2.889.708.375         | 4.510.722.335         |
| Các đối tượng khác                                                  | 18.763.671.127        | 25.248.754.041        |
| <b>Cộng</b>                                                         | <b>53.388.244.643</b> | <b>37.810.446.682</b> |

**14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

Số dư cuối kỳ chủ yếu bao gồm các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản liên quan đến các dự án Công ty đang đầu tư và phát triển.

**15. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

|                            | Số đầu kỳ<br>VND      | Số phải nộp<br>trong kỳ<br>VND | Số đã thực<br>nộp trong kỳ<br>VND | Số cuối kỳ<br>VND    |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| <b>a. Phải thu</b>         |                       |                                |                                   |                      |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 2.149.879.249         | 226.818.741                    | -                                 | 1.923.060.508        |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 702.326.442           | 1.530.596.839                  | 1.197.886.945                     | 369.616.548          |
| Các loại thuế khác         | 60.126.604            | 60.126.604                     | -                                 | -                    |
| <b>Cộng</b>                | <b>2.912.332.295</b>  | <b>1.817.542.184</b>           | <b>1.197.886.945</b>              | <b>2.292.677.056</b> |
| <b>b. Phải nộp</b>         |                       |                                |                                   |                      |
| Thuế giá trị gia tăng      | -                     | 3.533.320                      | 3.533.320                         | -                    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 17.257.111.889        | 7.104.142.967                  | 17.455.380.013                    | 6.905.874.843        |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 153.382.679           | 136.020.405                    | 177.495.030                       | 111.908.054          |
| <b>Cộng</b>                | <b>17.410.494.568</b> | <b>7.243.696.692</b>           | <b>17.636.408.363</b>             | <b>7.017.782.897</b> |

**16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                                 | Số cuối kỳ<br>VND     | Số đầu kỳ<br>VND      |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay phải trả        | 37.086.751.099        | 28.791.090.942        |
| Các khoản chi phí phải trả khác | 348.000.909           | 601.666.840           |
| <b>Cộng</b>                     | <b>37.434.752.008</b> | <b>29.392.757.782</b> |

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

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

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**17. Phải trả khác**

|                                                                                  | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu kỳ<br>VND         |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                               |                          |                          |
| Lãi vay phải trả                                                                 | 268.891.991.617          | 209.345.586.411          |
| Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng                                         | 57.915.014.700           | 64.225.014.700           |
| Phải trả tiền lãi chậm thanh toán                                                | 5.401.712.330            | 16.324.106.619           |
| Các khoản phải trả khác                                                          | 4.640.603.021            | 5.165.262.019            |
| <b>Cộng</b>                                                                      | <b>336.849.321.668</b>   | <b>295.059.969.749</b>   |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                                |                          |                          |
| Phải trả vốn hợp tác đầu tư (i)                                                  | 535.000.000.000          | 535.000.000.000          |
| Lãi vay phải trả                                                                 | 198.911.819.046          | 180.661.832.415          |
| Nhận ký quỹ, ký cược                                                             | 49.035.497.335           | 49.035.497.335           |
| Quỹ bảo trì căn hộ                                                               | 547.085.036              | 547.085.036              |
| <b>Cộng</b>                                                                      | <b>783.494.401.417</b>   | <b>765.244.414.786</b>   |
| <b>Tổng cộng</b>                                                                 | <b>1.120.343.723.085</b> | <b>1.060.304.384.535</b> |
| Trong đó, phải trả khác là các bên liên quan<br>(xem <i>Thuyết minh VIII.1</i> ) | 1.003.340.667.998        | 925.544.276.161          |

(i) Số dư thể hiện các khoản nhận vốn hợp tác đầu tư Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII (công ty mẹ). Bên góp vốn được phân chia lợi nhuận căn cứ vào kết quả hợp tác kinh doanh và theo các điều khoản của từng hợp đồng, bao gồm:

- Hợp tác kinh doanh Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi theo hợp đồng và thỏa thuận đã ký kết. Giá trị khoản hợp tác là 485 tỷ đồng, thời hạn hợp tác đến ngày 13 tháng 01 năm 2028;
- Hợp tác kinh doanh khu đất tại phường Phú Định, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng và thỏa thuận đã ký kết. Giá trị khoản hợp tác là 50 tỷ đồng, thời hạn hợp tác cho đến khi kết thúc dự án.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026***VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**18. Vay và nợ thuê tài chính**

|                                                                      | Số cuối kỳ<br>VND        | Trong kỳ                 |                        | Số đầu kỳ<br>(Trình bày lại)<br>VND |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------------------|
|                                                                      |                          | Tăng<br>VND              | Giảm<br>VND            |                                     |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                   |                          |                          |                        |                                     |
| Công ty CII - Bên liên quan                                          | 1.341.045.000.000        | 378.241.000.000          | 135.600.000.000        | 1.098.404.000.000                   |
| Các khoản vay cá nhân                                                | 39.213.571.493           | -                        | 23.800.000.000         | 63.013.571.493                      |
| Các khoản vay và nợ dài hạn đến hạn trả ( <i>xem Thuyết minh b</i> ) | 166.287.764.948          |                          |                        | 122.477.000.000                     |
| <b>Cộng</b>                                                          | <b>1.546.546.336.441</b> | <b>378.241.000.000</b>   | <b>159.400.000.000</b> | <b>1.283.894.571.493</b>            |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                    |                          |                          |                        |                                     |
| Ngân hàng VPBank                                                     | 1.806.474.871.292        | 724.413.608.172          | 9.798.000.000          | 1.091.859.263.120                   |
| Ngân hàng VietinBank - Chi nhánh 11                                  | 862.964.000.000          | -                        | 9.668.000.000          | 872.632.000.000                     |
| Ngân hàng TPBank                                                     | 786.591.059.790          | 877.500.000              | 40.000.000.000         | 825.713.559.790                     |
| Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII - Bên liên quan                   | 100.030.000.000          | 74.000.000.000           | 477.140.000.000        | 503.170.000.000                     |
| Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới                                  | (166.287.764.948)        |                          |                        | (122.477.000.000)                   |
| <b>Cộng</b>                                                          | <b>3.389.772.166.134</b> | <b>799.291.108.172</b>   | <b>536.606.000.000</b> | <b>3.170.897.822.910</b>            |
| <b>Tổng cộng</b>                                                     | <b>4.936.318.502.575</b> | <b>1.177.532.108.172</b> | <b>696.006.000.000</b> | <b>4.454.792.394.403</b>            |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026***VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**18. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho các khoản vay**

| Bên cho vay            | Số dư             | Thời hạn vay                               | Lãi suất         | Mục đích vay                                                                                                                         | Tài sản đảm bảo và các thông tin khác                                                                                                           |
|------------------------|-------------------|--------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>a. Vay ngắn hạn</b> |                   |                                            |                  |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                 |
| Công ty CII            | 1.341.045.000.000 | 12 tháng, đáo hạn vào ngày 20/03/2027      | 10,0%            | Hợp tác đầu tư dự án De Lagi.                                                                                                        | Không có tài sản đảm bảo.                                                                                                                       |
| Khoản vay cá nhân      | 39.213.571.493    | 12 tháng hoặc một thời hạn thỏa thuận khác | 8,0%<br>- 10,0%  | Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh.                                                                            | Không có tài sản đảm bảo.                                                                                                                       |
| <b>b. Vay dài hạn</b>  |                   |                                            |                  |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                 |
| Ngân hàng VPBank       | 1.149.874.871.292 | 60 tháng, đáo hạn vào ngày 11/11/2030      | 10,3%<br>- 12,5% | - Bù đắp chi phí để phát triển Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II.<br>- Thanh toán chi phí phát triển Dự án Khu dân cư NBB Garden III. | Toàn bộ quyền tài sản, quyền sử dụng đất, tài sản hình thành và các khoản phải thu phát sinh từ Dự án Khu dân cư NBB Garden III.                |
|                        | 656.600.000.000   | 87 tháng, đáo hạn vào ngày 25/09/2030      | 9,5%             | Thanh toán tiền chuyển nhượng khoản tiền được phân chia trong tương lai của Dự án Xa lộ Hà Nội và Công ty CII.                       | Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng khoản tiền được phân chia trong tương lai của Dự án Xa lộ Hà Nội.<br>Bảo lãnh từ Công ty CII. |

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

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

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**18. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho các khoản vay** (tiếp theo)

| Bên cho vay                            | Số dư           | Thời hạn vay                                 | Lãi suất          | Mục đích vay                                                                                                        | Tài sản đảm bảo và các thông tin khác                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>b. Vay dài hạn</b> (tiếp theo)      |                 |                                              |                   |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ngân hàng VietinBank<br>- Chi nhánh 11 | 862.964.000.000 | 180 tháng,<br>đáo hạn vào<br>ngày 16/06/2038 | 9,2%<br>- 11,5%   | Thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án đầu tư xây dựng Cao ốc văn phòng tại 152 Điện Biên Phủ với Công ty CII. | Toàn bộ quyền khai thác, quản lý và lợi ích từ Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi.<br>Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác dự án đầu tư xây dựng Cao ốc văn phòng tại 152 Điện Biên Phủ giữa Công ty và Công ty CII.                                                               |
| Ngân hàng TPBank                       | 335.500.000.000 | 60 tháng, đáo hạn<br>ngày 08/09/2030         | 9,65%<br>- 10,15% | Hoàn vốn theo Hợp đồng hỗ trợ vốn HD 37/2023/HĐ-CII ngày 20/11/2023.                                                | Một phần quyền sử dụng đất thuộc Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II.<br>3.700.000 cổ phiếu LGC thuộc sở hữu của Công ty CII.                                                                                                                                                                                     |
|                                        | 298.380.000.000 | 60 tháng, đáo hạn<br>ngày 18/04/2030         | 9,15%<br>- 12,60% | Bù đắp, thanh toán các chi phí của Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II.                                                | Một phần quyền sử dụng đất thuộc Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II.<br>Một số hàng hóa bất động sản thuộc sở hữu của Công ty.                                                                                                                                                                                   |
|                                        | 152.711.059.790 | 36 tháng, đáo hạn<br>ngày 13/11/2028         | 8,5%              | Bù đắp chi phí giải phóng mặt bằng, đầu tư, triển khai xây dựng Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi.             | Toàn bộ quyền tài sản, tài sản hình thành và các khoản phải thu phát sinh từ Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II.<br>Quyền sử dụng đất và tài sản phát sinh từ Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi.<br>Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty CII.<br>Bảo lãnh từ Công ty CII. |
| Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII     | 100.030.000.000 | 60 tháng, đáo hạn<br>vào ngày<br>11/11/2028  | 9,6%              | Hoàn vốn cho các khoản đầu tư tài sản, các dự án bất động sản đang được đầu tư và phát triển của Công ty.           | Không có tài sản đảm bảo.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

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

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

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**18. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:**

|                                          | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu kỳ<br>(Trình bày lại)<br>VND |
|------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Trong vòng một năm                       | 166.287.764.948          | 122.477.000.000                     |
| Trong năm thứ hai                        | 467.333.763.678          | 260.128.529.895                     |
| Từ năm thứ ba đến năm thứ năm            | 2.239.015.402.456        | 2.197.346.293.015                   |
| Sau năm năm                              | 683.423.000.000          | 713.423.000.000                     |
|                                          | <b>3.556.059.931.082</b> | <b>3.293.374.822.910</b>            |
| Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới | (166.287.764.948)        | (122.477.000.000)                   |
| <b>Cộng</b>                              | <b>3.389.772.166.134</b> | <b>3.170.897.822.910</b>            |

**19. Dự phòng phải trả ngắn hạn**

|                                    | Số cuối kỳ<br>VND      | Số đầu kỳ<br>VND       |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tiền sử dụng đất của các dự án (*) | 321.000.000.000        | 321.000.000.000        |
| Dự phòng bảo hành công trình       | 1.666.513.634          | 1.666.513.634          |
| <b>Cộng</b>                        | <b>322.666.513.634</b> | <b>322.666.513.634</b> |

**(\*) Chi tiết tiền sử dụng đất của các dự án phải nộp:**

|                                             |                        |                        |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside | 201.000.000.000        | 201.000.000.000        |
| Dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers  | 120.000.000.000        | 120.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>321.000.000.000</b> | <b>321.000.000.000</b> |

Đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty vẫn chưa thể quyết toán được tiền sử dụng đất để nộp Ngân sách Nhà nước.

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

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

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**20. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                                                                                 | Vốn góp<br>của chủ sở hữu<br>VND | Thặng dư<br>vốn cổ phần<br>VND | Cổ phiếu mua lại<br>của chính mình<br>VND | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối<br>VND | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm soát<br>(NCI)<br>VND | Tổng cộng<br>VND         |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025</b>  |                                  |                                |                                           |                                             |                                                    |                          |
| <b>Số đầu kỳ</b>                                                                | <b>1.004.756.560.000</b>         | <b>207.059.165.444</b>         | <b>(7.087.077.763)</b>                    | <b>607.813.431.986</b>                      | <b>5.379.787.612</b>                               | <b>1.817.921.867.279</b> |
| Lợi nhuận trong kỳ                                                              | -                                | -                              | -                                         | 231.682.307                                 | (129.198.940)                                      | 102.483.367              |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                                                 | -                                | -                              | -                                         | (31.120.400)                                | (711.600)                                          | (31.832.000)             |
| <b>Số cuối kỳ</b>                                                               | <b>1.004.756.560.000</b>         | <b>207.059.165.444</b>         | <b>(7.087.077.763)</b>                    | <b>608.013.993.893</b>                      | <b>5.249.877.072</b>                               | <b>1.817.992.518.646</b> |
| <b>Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 07 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025</b> |                                  |                                |                                           |                                             |                                                    |                          |
| <b>Số đầu kỳ</b>                                                                | <b>1.004.756.560.000</b>         | <b>207.059.165.444</b>         | <b>(7.087.077.763)</b>                    | <b>608.013.993.893</b>                      | <b>5.249.877.072</b>                               | <b>1.817.992.518.646</b> |
| Lợi nhuận trong kỳ                                                              | -                                | -                              | -                                         | 9.098.663.664                               | (383.650.071)                                      | 8.715.013.593            |
| Hoàn nhập thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát                              | -                                | -                              | -                                         | 154.639.174                                 | -                                                  | 154.639.174              |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                                                 | -                                | -                              | -                                         | (6.000.000.000)                             | -                                                  | (6.000.000.000)          |
| Điều chỉnh khác                                                                 | -                                | -                              | -                                         | 1.947.500                                   | -                                                  | 1.947.500                |
| <b>Số cuối kỳ</b>                                                               | <b>1.004.756.560.000</b>         | <b>207.059.165.444</b>         | <b>(7.087.077.763)</b>                    | <b>611.269.244.231</b>                      | <b>4.866.227.001</b>                               | <b>1.820.864.118.913</b> |
| <b>Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026</b>  |                                  |                                |                                           |                                             |                                                    |                          |
| <b>Số đầu kỳ</b>                                                                | <b>1.004.756.560.000</b>         | <b>207.059.165.444</b>         | <b>(7.087.077.763)</b>                    | <b>611.269.244.231</b>                      | <b>4.866.227.001</b>                               | <b>1.820.864.118.913</b> |
| Lợi nhuận trong kỳ                                                              | -                                | -                              | -                                         | 388.759.741                                 | (199.102.658)                                      | 189.657.083              |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                                                 | -                                | -                              | -                                         | (373.213.838)                               | -                                                  | (373.213.838)            |
| <b>Số cuối kỳ</b>                                                               | <b>1.004.756.560.000</b>         | <b>207.059.165.444</b>         | <b>(7.087.077.763)</b>                    | <b>611.284.790.134</b>                      | <b>4.667.124.343</b>                               | <b>1.820.680.562.158</b> |

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

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

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**20. Vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)**b. Cổ phiếu**

|                                              | Số cuối kỳ<br>Cổ phiếu | Số đầu kỳ<br>Cổ phiếu |
|----------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành          | 100.475.656            | 100.475.656           |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng | 100.475.656            | 100.475.656           |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                  | <i>100.475.656</i>     | <i>100.475.656</i>    |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại               | (315.861)              | (315.861)             |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                  | <i>(315.861)</i>       | <i>(315.861)</i>      |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành              | 100.159.795            | 100.159.795           |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                  | <i>100.159.795</i>     | <i>100.159.795</i>    |
| Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu       |                        |                       |

**c. Cổ tức**

Theo Nghị quyết số 03/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên, Công ty sẽ không thực hiện chia cổ tức năm 2025 và năm 2026.

**21. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ**

|                     | Số cuối kỳ<br>VND | Số đầu kỳ<br>VND |
|---------------------|-------------------|------------------|
| Nợ khó đòi đã xử lý | 71.173.568.947    | 71.173.568.947   |

Các khoản nợ khó đòi quá hạn thanh toán qua nhiều kỳ đã được Công ty trích lập dự phòng theo quy định. Sau khi thực hiện các biện pháp thu hồi nợ cần thiết, Công ty đánh giá, xác định một số khoản nợ không có khả năng thu hồi và thực hiện xóa các khoản nợ này. Trong đó, các khoản phải thu khó đòi được xử lý xóa sổ bằng nguồn dự phòng bao gồm:

- Khoản tạm ứng thi công công trình với số tiền 20,6 tỷ đồng cho một đối tác xây lắp thực hiện Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi.
- Khoản hỗ trợ vốn với số tiền 30,6 tỷ đồng đã cấp cho một đối tác trong thời gian vẫn còn là công ty thành viên của Công ty.

Công ty vẫn tiếp tục thực hiện các biện pháp thu hồi các khoản nợ đã xử lý này và khi thu hồi được sẽ ghi nhận vào thu nhập khác của kỳ thu hồi.

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

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

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                      | Kỳ này<br>VND           | Kỳ trước<br>VND       |
|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Doanh thu cung cấp dịch vụ           | 7.555.597.558           | 7.666.734.282         |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | -                       | 14.842.650.025        |
| Doanh thu bán hàng                   | -                       | 540.346.753           |
| <b>Cộng</b>                          | <b>7.555.597.558</b>    | <b>23.049.731.060</b> |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>  |                         |                       |
| Hàng bán bị trả lại (i)              | (28.680.817.684)        | -                     |
| <b>Doanh thu thuần</b>               | <b>(21.125.220.126)</b> | <b>23.049.731.060</b> |

(i) Trong kỳ, khách hàng đã hoàn trả một số bất động sản đã nhận bàn giao trước đó. Doanh thu và giá vốn tương ứng của các bất động sản này lần lượt là 28.680.817.684 VND và 27.677.926.602 VND (xem Thuyết minh VII.2).

**2. Giá vốn hàng bán**

|                                       | Kỳ này<br>VND           | Kỳ trước<br>VND       |
|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Giá vốn dịch vụ cung cấp              | 6.322.439.924           | 5.966.864.785         |
| Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng | -                       | 8.060.177.126         |
| Giá vốn hàng bán                      | -                       | 874.705.269           |
| Giá vốn hàng bán bị trả lại           | (27.677.926.602)        | -                     |
| <b>Cộng</b>                           | <b>(21.355.486.678)</b> | <b>14.901.747.180</b> |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                                                                                     | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn và lãi tiền gửi                                         | 117.202.417.716        | 138.372.361.546        |
| Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án (i)                                                  | 8.000.000.000          | 48.000.000.000         |
| Doanh thu tài chính khác                                                                            | 1.531.341.436          | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                                                         | <b>126.733.759.152</b> | <b>186.372.361.546</b> |
| Trong đó, doanh thu tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (xem Thuyết minh VIII.1) | 117.195.000.000        | 137.820.578.098        |

(i) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án phát sinh trong kỳ là tiền chuyển nhượng quyền tham gia đầu tư, phát triển Dự án trên khu đất phường Phú Định, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng chuyển nhượng số 05/2024/HĐ-PC ký ngày 09 tháng 12 năm 2024, được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị Công ty tại Nghị quyết số 79/NQ-HĐQT ngày 06 tháng 12 năm 2024. Theo hợp đồng, Công ty không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại khoản tiền này trong bất kỳ trường hợp nào. Trong kỳ, Công ty đã thu được toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền nêu trên.

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

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

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**4. Chi phí tài chính**

|                                                                                                      | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>(Trình bày lại)<br>VND |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| Chi phí lãi vay                                                                                      | 84.066.906.398        | 132.131.369.994                    |
| Các khoản chi phí tài chính khác                                                                     | -                     | 921.667.958                        |
| <b>Cộng</b>                                                                                          | <b>84.066.906.398</b> | <b>133.053.037.952</b>             |
| Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan<br>(xem Thuyết minh VIII.1) | 15.113.341.477        | 26.210.262.359                     |

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                      | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND       |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý            | 2.136.947.367        | 3.540.838.810         |
| Chi phí khấu hao                     | 120.350.843          | 185.236.187           |
| Thuế, phí và lệ phí                  | 163.722.284          | 98.449.814            |
| Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi | -                    | 2.106.317.808         |
| Phân bổ lợi thế thương mại           | -                    | 2.000.000.000         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài            | 1.007.499.304        | 1.692.155.117         |
| Chi phí bằng tiền khác               | 852.689.867          | 705.238.728           |
| <b>Cộng</b>                          | <b>4.281.209.665</b> | <b>10.328.236.464</b> |

**6. Thu nhập khác**

|                                                                                                | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Thu nhập từ xử lý các khoản công nợ                                                            | 868.104.099          | -                  |
| Thu nhập từ các khoản phạt<br>vi phạm hợp đồng                                                 | 320.000.000          | -                  |
| Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định                                                           | -                    | 613.224.080        |
| Các khoản thu nhập khác                                                                        | 888.829.174          | 185.510.720        |
| <b>Cộng</b>                                                                                    | <b>2.076.933.273</b> | <b>798.734.800</b> |
| Trong đó, thu nhập phát sinh từ giao dịch với<br>các bên liên quan<br>(xem Thuyết minh VIII.1) | 138.888.888          | 138.888.888        |

**7. Chi phí khác**

|                                       | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí thanh lý hợp đồng (i)         | 25.714.903.821        | 40.441.253.892        |
| Lãi chậm nộp thuế, vi phạm hành chính | 315.240.778           | 2.247.194.579         |
| Các khoản chi phí khác                | 1.541.671.285         | 2.242.640.195         |
| <b>Cộng</b>                           | <b>27.571.815.884</b> | <b>44.931.088.666</b> |

(i) Số phát sinh thể hiện các khoản chi phí khi thanh lý hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng đã đặt cọc mua bất động sản.

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

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

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

|                                                                       | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                   | <b>11.947.849.918</b> | <b>6.393.654.110</b>  |
| <b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:</b>                             |                       |                       |
| Cộng: Các khoản chi phí không được trừ và phân bổ lợi thế thương mại  | 22.598.791.407        | 22.160.727.288        |
| Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế                               | (1.531.341.436)       | -                     |
| Các khoản lỗ tính thuế bị bù trừ khi hợp nhất                         | 3.639.508.652         | 2.376.544.602         |
| Lợi nhuận chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ bị loại trừ khi hợp nhất | -                     | 524.927.715           |
| <b>Thu nhập tính thuế</b>                                             | <b>36.654.808.541</b> | <b>31.455.853.715</b> |
| Thuế suất thuế TNDN hiện hành                                         | 20%                   | 20%                   |
| <b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>                               | <b>7.330.961.708</b>  | <b>6.291.170.743</b>  |

**9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|                                                                                             | Kỳ này<br>VND      | Kỳ trước<br>VND    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ                                                           | 388.759.741        | 231.682.307        |
| Trừ: Giá trị trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát | (19.437.987)       | (11.584.115)       |
| <b>Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>                     | <b>369.321.754</b> | <b>220.098.192</b> |
| Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu                    | 100.159.795        | 100.159.795        |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                                                             | <b>3,69</b>        | <b>2,20</b>        |

**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu trong kỳ kế toán và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này. Vì vậy, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng chính lãi cơ bản trên cổ phiếu.

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Bên liên quan****Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("CII")  
 Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII ("CII Invest")  
 Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú  
 Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ và Đầu tư CII  
 Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII  
 Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm ("KBTT")  
 Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ ("OBI")  
 Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu  
 Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh (i)

**Mối quan hệ**

Công ty mẹ tối cao của tập đoàn  
 Công ty mẹ  
 Công ty liên kết  
 Công ty trong cùng tập đoàn  
 Công ty trong cùng tập đoàn  
 Công ty trong cùng tập đoàn  
 Công ty trong cùng tập đoàn  
 Công ty trong cùng tập đoàn  
 Công ty trong cùng tập đoàn

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

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

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**1. Bên liên quan** (tiếp theo)**Bên liên quan**

Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn  
 Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII  
 Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ  
 Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận  
 Công ty TNHH Đối tác Công tư CII ("CII-PPP")  
 Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận  
 Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội  
 Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận  
 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển  
 Xây dựng Ninh Thuận  
 Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu  
 Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên  
 Công ty TNHH MTV Cầu đường Hiền An Bình  
 Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG ("VRG")  
 Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu  
 đường CII ("CIIBR OM")  
 Công ty TNHH MTV Kỹ Thuật Xây Dựng CII  
 Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty

**Mối quan hệ**

Công ty trong cùng tập đoàn  
 Công ty trong cùng tập đoàn  
 Công ty trong cùng tập đoàn  
 Công ty trong cùng tập đoàn  
 Công ty trong cùng tập đoàn  
 Công ty trong cùng tập đoàn  
 Công ty trong cùng tập đoàn  
 Công ty trong cùng tập đoàn  
 Công ty trong cùng tập đoàn  
 Công ty trong cùng tập đoàn  
 Công ty trong cùng tập đoàn  
 Công ty trong cùng tập đoàn  
 Công ty trong cùng tập đoàn  
 Công ty trong cùng tập đoàn  
 Công ty trong cùng tập đoàn  
 Nhân sự quản lý chủ chốt

(i) Công ty đã giải thể ngày 22 tháng 6 năm 2026.

**Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan**

|                                                    | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>               |                        |                        |
| Công ty CII                                        | 117.195.000.000        | 118.489.000.000        |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm                 | -                      | 19.190.208.235         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII               | -                      | 141.369.863            |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>117.195.000.000</b> | <b>137.820.578.098</b> |
| <b>Chi phí đi vay</b>                              |                        |                        |
| Công ty CII                                        | 59.546.405.206         | 57.096.973.479         |
| Trong đó: Chi phí lãi vay vốn hoá                  | (44.433.063.729)       | (33.468.490.440)       |
| Công ty CII Invest                                 | 18.249.986.631         | 65.967.780.821         |
| Trong đó: Chi phí lãi vay vốn hoá                  | (18.249.986.631)       | (64.627.309.942)       |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII               | -                      | 1.241.308.441          |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>15.113.341.477</b>  | <b>26.210.262.359</b>  |
| <b>Thu nhập khác</b>                               |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng<br>Xa Lộ Hà Nội | 138.888.888            | 138.888.888            |

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

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

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**1. Bên liên quan** (tiếp theo)

Ngoài các giao dịch đã được trình bày ở trên, trong kỳ Công ty còn phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

|                                             | Kỳ này<br>VND   | Kỳ trước<br>VND   |
|---------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Công ty CII</b>                          |                 |                   |
| Nhận tiền hỗ trợ vốn                        | 378.241.000.000 | 130.300.000.000   |
| Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn                    | 135.600.000.000 | 1.168.854.000.000 |
| <b>Công ty CII Invest</b>                   |                 |                   |
| Nhận tiền hỗ trợ vốn                        | 74.000.000.000  | 650.000.000.000   |
| Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn                    | 477.140.000.000 | -                 |
| <b>Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII</b> |                 |                   |
| Chuyển tiền hỗ trợ vốn                      | -               | 190.000.000.000   |
| Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn                    | -               | 4.000.000.000     |
| Chi phí mua vật tư và thi công dự án        | 82.268.757.372  | 20.358.247.602    |
| <b>Công ty OBI</b>                          |                 |                   |
| Chi phí thuê văn phòng và tiện ích khác     | 3.097.848.000   | 3.877.824.021     |

**Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán**

|                                                  | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu kỳ<br>VND         |
|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>          |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII             | 34.184.478.845           | 43.996.718.203           |
| <b>Phải thu khác</b>                             |                          |                          |
| Ông Nguyễn Văn Tý                                | 95.431.470.000           | 99.431.470.000           |
| Công ty OBI                                      | 1.442.102.130            | 1.442.102.130            |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>96.873.572.130</b>    | <b>100.873.572.130</b>   |
| <b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>           |                          |                          |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                               |                          |                          |
| Công ty CII                                      | 196.625.506.113          | 154.327.914.607          |
| <b>b. Dài hạn</b>                                |                          |                          |
| Công ty CII                                      | 1.934.006.000.000        | 1.952.378.000.000        |
| <b>Tổng cộng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b> | <b>2.130.631.506.113</b> | <b>2.106.705.914.607</b> |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>               |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII             | 8.823.683.854            | -                        |

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

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

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**1. Bên liên quan** (tiếp theo)**Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán** (tiếp theo)

|                                                                                                                | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu kỳ<br>VND         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Phải trả khác</b>                                                                                           |                          |                          |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                                                             |                          |                          |
| Công ty CII                                                                                                    | 268.891.991.617          | 209.345.586.411          |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                                                              |                          |                          |
| Công ty CII Invest                                                                                             | 733.911.819.046          | 715.661.832.415          |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII                                                                           | 536.857.335              | 536.857.335              |
| <b>Cộng</b>                                                                                                    | <b>734.448.676.381</b>   | <b>716.198.689.750</b>   |
| <b>Tổng cộng phải trả khác</b>                                                                                 | <b>1.003.340.667.998</b> | <b>925.544.276.161</b>   |
| <b>Vay và nợ thuê tài chính</b>                                                                                |                          |                          |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                                                             |                          |                          |
| Công ty CII                                                                                                    | 1.341.045.000.000        | 1.098.404.000.000        |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                                                              |                          |                          |
| Công ty CII Invest                                                                                             | 100.030.000.000          | 503.170.000.000          |
| <b>Tổng cộng vay và nợ thuê tài chính</b>                                                                      | <b>1.441.075.000.000</b> | <b>1.601.574.000.000</b> |
| <b>Thù lao, phụ cấp của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong kỳ như sau:</b> |                          |                          |
|                                                                                                                | Kỳ này<br>VND            | Kỳ trước<br>VND          |
| <b>Hội đồng Quản trị</b>                                                                                       |                          |                          |
| Ông Lưu Hải Ca                                                                                                 | 480.000.000              | -                        |
| <b>Ban Tổng Giám đốc</b>                                                                                       |                          |                          |
| Ông Nguyễn Bá Lân                                                                                              | 600.000.000              | 480.000.000              |
| Ông Nguyễn Quý Bình                                                                                            | 480.000.000              | 360.000.000              |
| Ông Nguyễn Văn Tý                                                                                              | 480.000.000              | 360.000.000              |
| Ông Trương Lê Duy                                                                                              | 240.000.000              | 180.000.000              |
| <b>Cộng</b>                                                                                                    | <b>1.800.000.000</b>     | <b>1.380.000.000</b>     |
| <b>Tổng cộng</b>                                                                                               | <b>2.280.000.000</b>     | <b>1.380.000.000</b>     |

Các thành viên khác của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát không hưởng thù lao.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026***VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận**

Để phục vụ cho mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành các bộ phận khác nhau. Theo đó, báo cáo bộ phận chính yếu dựa trên loại hình hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty không báo cáo theo khu vực địa lý vì các hoạt động kinh doanh diễn ra tại các tỉnh thành trên cả nước không có sự tương đồng khi phân tích theo khu vực địa lý.

Kết quả báo cáo bộ phận bao gồm: các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm: tài sản, nợ phải trả, doanh thu hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi hoặc lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các bộ phận hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm ba (03) bộ phận, cụ thể như sau:

- Kinh doanh bất động sản: Bán căn hộ, đất nền và cơ sở hạ tầng trên đất.
- Hoạt động cung cấp dịch vụ: Cho thuê mặt bằng và cung cấp dịch vụ tiện ích.
- Các hoạt động khác: thi công xây dựng công trình dân dụng, khai thác khoáng sản và bán hàng, ....

Công ty lập báo cáo bộ phận theo 03 bộ phận kinh doanh này. Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

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

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

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận** (tiếp theo)**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026**

|                                                      | Hoạt động chuyển<br>nhượng bất động sản<br>VND | Hoạt động<br>cung cấp dịch vụ<br>VND | Doanh thu khác<br>VND | Loại trừ<br>giao dịch nội bộ<br>VND | Tổng cộng<br>VND        |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| Doanh thu thực hiện ra bên ngoài                     | (28.680.817.684)                               | 7.555.597.558                        | -                     | -                                   | (21.125.220.126)        |
| Doanh thu thực hiện giữa các bộ phận                 | -                                              | -                                    | -                     | -                                   | -                       |
| <b>Doanh thu thuần theo bộ phận</b>                  | <b>(28.680.817.684)</b>                        | <b>7.555.597.558</b>                 | <b>-</b>              | <b>-</b>                            | <b>(21.125.220.126)</b> |
| <b>Giá vốn theo bộ phận</b>                          | <b>(27.677.926.602)</b>                        | <b>6.322.439.924</b>                 | <b>-</b>              | <b>-</b>                            | <b>(21.355.486.678)</b> |
| <b>Lợi nhuận/(Lỗ) gộp theo bộ phận</b>               | <b>(1.002.891.082)</b>                         | <b>1.233.157.634</b>                 | <b>-</b>              | <b>-</b>                            | <b>230.266.552</b>      |
| Doanh thu hoạt động tài chính                        |                                                |                                      |                       |                                     | 126.733.759.152         |
| Chi phí tài chính                                    |                                                |                                      |                       |                                     | 84.066.906.398          |
| Chi phí bán hàng                                     |                                                |                                      |                       |                                     | 1.173.177.112           |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                         |                                                |                                      |                       |                                     | 4.281.209.665           |
| Thu nhập khác                                        |                                                |                                      |                       |                                     | 2.076.933.273           |
| Chi phí khác                                         |                                                |                                      |                       |                                     | 27.571.815.884          |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành         |                                                |                                      |                       |                                     | 7.330.961.708           |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại          |                                                |                                      |                       |                                     | 4.427.231.127           |
| <b>Tổng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> |                                                |                                      |                       |                                     | <b>189.657.083</b>      |

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

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

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận** (tiếp theo)**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025**

|                                                      | Hoạt động chuyển<br>nhượng bất động sản<br>VND | Hoạt động<br>cung cấp dịch vụ<br>VND | Doanh thu khác<br>VND | Loại trừ<br>giao dịch nội bộ<br>VND | Tổng cộng<br>VND      |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| Doanh thu thực hiện ra bên ngoài                     | 14.842.650.025                                 | 7.666.734.282                        | 540.346.753           | -                                   | 23.049.731.060        |
| Doanh thu thực hiện giữa các bộ phận                 | -                                              | -                                    | -                     | -                                   | -                     |
| <b>Doanh thu thuần theo bộ phận</b>                  | <b>14.842.650.025</b>                          | <b>7.666.734.282</b>                 | <b>540.346.753</b>    | <b>-</b>                            | <b>23.049.731.060</b> |
| <b>Giá vốn theo bộ phận</b>                          | <b>8.060.177.126</b>                           | <b>5.966.864.785</b>                 | <b>874.705.269</b>    | <b>-</b>                            | <b>14.901.747.180</b> |
| <b>Lợi nhuận/(Lỗ) gộp theo bộ phận</b>               | <b>6.782.472.899</b>                           | <b>1.699.869.497</b>                 | <b>(334.358.516)</b>  | <b>-</b>                            | <b>8.147.983.880</b>  |
| Doanh thu hoạt động tài chính                        |                                                |                                      |                       |                                     | 186.372.361.546       |
| Chi phí tài chính                                    |                                                |                                      |                       |                                     | 133.053.037.952       |
| Chi phí bán hàng                                     |                                                |                                      |                       |                                     | 613.063.034           |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                         |                                                |                                      |                       |                                     | 10.328.236.464        |
| Thu nhập khác                                        |                                                |                                      |                       |                                     | 798.734.800           |
| Chi phí khác                                         |                                                |                                      |                       |                                     | 44.931.088.666        |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành         |                                                |                                      |                       |                                     | 6.291.170.743         |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại          |                                                |                                      |                       |                                     | -                     |
| <b>Tổng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> |                                                |                                      |                       |                                     | <b>102.483.367</b>    |

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

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

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**3. Cam kết thuê hoạt động - Công ty là bên đi thuê**

|                                                                           | Kỳ này<br>VND | Kỳ trước<br>VND |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| Chi phí thuê hoạt động ghi nhận vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ | 2.934.754.056 | 2.884.204.260   |

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động với lịch thanh toán như sau:

|                               | Số cuối kỳ<br>VND     | Số đầu kỳ<br>VND     |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Trong vòng một năm            | 6.375.006.072         | 2.403.503.550        |
| Trong năm thứ hai             | 6.375.006.072         | -                    |
| Từ năm thứ ba đến năm thứ năm | 5.843.755.566         | -                    |
| <b>Cộng</b>                   | <b>18.593.767.710</b> | <b>2.403.503.550</b> |

**4. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ**

|                                                | Kỳ này<br>VND            | Kỳ trước<br>VND          |
|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b> |                          |                          |
| Đặt cọc mua vốn góp (xem thuyết minh VI.5)     | 25.000.000.000           | -                        |
| <b>Tiền thu từ đi vay</b>                      |                          |                          |
| Tiền thu từ đi vay các bên liên quan           | 452.241.000.000          | 780.300.000.000          |
| Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường   | 724.413.608.172          | 587.764.999.999          |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>1.176.654.608.172</b> | <b>1.368.064.999.999</b> |
| <b>Tiền trả nợ gốc vay</b>                     |                          |                          |
| Tiền trả nợ gốc vay các bên liên quan          | 612.740.000.000          | 1.176.764.563.176        |
| Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường  | 83.266.000.000           | 174.281.198.352          |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>696.006.000.000</b>   | <b>1.351.045.761.528</b> |

**5. Nợ tiềm tàng**

Như đã thuyết minh ở VI.19, Công ty đã sử dụng các thông tin sẵn có và các giả định để có thể ước tính một cách hợp lý nhất chi phí tiền sử dụng đất của hai dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside và City Gate Towers với giá trị lần lượt là 201 tỷ đồng và 120 tỷ đồng. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty vẫn chưa thể quyết toán được tiền sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền để nộp Ngân sách Nhà nước. Do đó, tiền sử dụng đất của các dự án này có thể chênh lệch với giá trị mà Công ty đã ước tính và ghi nhận vào kết quả kinh doanh.

**6. Số liệu so sánh**

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty đã áp dụng Thông tư 99 và Thông tư 43 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Theo đó, một số số liệu kỳ trước đã được trình bày lại theo hướng dẫn của Thông tư 99 và Thông tư 43 để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

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

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

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**6. Số liệu so sánh** (tiếp theo)**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

| Mã số | Khoản mục                                    | Số đầu kỳ<br>(Đã được trình bày trước đây) | Trình bày lại       | Số đầu kỳ<br>(Được trình bày lại) |
|-------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| 123   | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (i) | -                                          | 154.327.914.607     | 154.327.914.607                   |
| 135   | Phải thu ngắn hạn khác (i)                   | 411.419.263.892                            | (154.327.914.607)   | 257.091.349.285                   |
| 215   | Phải thu dài hạn khác (ii)                   | 1.981.298.496.130                          | (1.952.378.000.000) | 28.920.496.130                    |
| 265   | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (ii) | -                                          | 1.952.378.000.000   | 1.952.378.000.000                 |
| 271   | Chi phí chờ phân bổ dài hạn (iii)            | 252.668.643.549                            | (6.997.500.000)     | 245.671.143.549                   |
| 321   | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (iii)      | 1.285.649.571.493                          | (1.755.000.000)     | 1.283.894.571.493                 |
| 339   | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (iii)       | 3.176.140.322.910                          | (5.242.500.000)     | 3.170.897.822.910                 |

(i) Phân loại số tiền hợp tác kinh doanh và số tiền lãi phải thu tương ứng từ phải thu ngắn hạn khác sang đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn.

(ii) Phân loại lại số dư khoản vốn góp hợp tác kinh doanh từ phải thu dài hạn khác sang đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn.

(iii) Cấn trừ chi phí đi vay từ chi phí chờ phân bổ dài hạn sang vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn và dài hạn.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

| Mã số | Khoản mục                  | Kỳ trước<br>(Đã được trình bày trước đây) | Trình bày lại | Kỳ trước<br>(Được trình bày lại) |
|-------|----------------------------|-------------------------------------------|---------------|----------------------------------|
| 24    | - Trong đó: Chi phí đi vay | 130.631.369.994                           | 1.500.000.000 | 132.131.369.994                  |

Trình bày lại do thay đổi phạm vi của chỉ tiêu từ Chi phí lãi vay thành Chi phí đi vay, bao gồm chi phí lãi vay và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đi vay như phí cam kết rút vốn.

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

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

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)

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

Từ ngày 01 tháng 7 năm 2026 đến ngày 16 tháng 7 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc bán toàn bộ 315.861 cổ phiếu mua lại của chính mình (cổ phiếu quỹ) với giá giao dịch bình quân là 18.000 đồng/cổ phiếu. Sau khi hoàn tất giao dịch, số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành tăng từ 100.159.795 cổ phiếu lên 100.475.656 cổ phiếu.

Ngoài sự kiện đã nêu, không còn sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán và đến ngày phát hành báo cáo này yêu cầu được điều chỉnh hoặc công bố trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



**Nguyễn Văn Minh**  
Kế toán trưởng  
kiêm người lập biểu



*Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026*

**Nguyễn Bá Lân**  
Tổng Giám đốc

Số : 157/CV-TCKT

Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2026

"V/v Giải trình chênh lệch KQHDKD trước  
và sau soát xét BCTC bán niên 2026"

**Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH**

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty") báo cáo chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận sau thuế trong báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên năm 2026 trước và sau soát xét như sau:

1. Báo cáo công ty mẹ:

Đvt: triệu đồng

| STT | Khoản mục          | Trước soát xét | Sau soát xét | Chênh lệch | %    |
|-----|--------------------|----------------|--------------|------------|------|
| 1   | Doanh thu thuần    | (23.822)       | (24.974)     | (1.152)    | 5%   |
| 2   | Lợi nhuận sau thuế | 4.203          | 4.172        | (31)       | (1%) |

2. Báo cáo hợp nhất:

| STT | Khoản mục          | Trước soát xét | Sau soát xét | Chênh lệch | %     |
|-----|--------------------|----------------|--------------|------------|-------|
| 1   | Doanh thu thuần    | (19.973)       | (21.125)     | (1.152)    | 5%    |
| 2   | Lợi nhuận sau thuế | 220            | 190          | (31)       | (16%) |

Chênh lệch lợi nhuận sau thuế của BCTC riêng và hợp nhất soát xét năm 2026 vì:

- Đối với công ty mẹ và báo cáo hợp nhất, lợi nhuận sau thuế chênh lệch do nguyên nhân sau:
  - Doanh thu và giá vốn cùng điều chỉnh giảm 1,15 tỷ đồng do loại trừ giao dịch thu/chí hộ.
  - Điều chỉnh giảm chi phí tài chính và chi phí quản lý lần lượt là 360 triệu đồng và 32 triệu đồng.
  - Điều chỉnh tăng thuế TNDN 2,58 triệu đồng.

Trên đây là giải trình của Công ty.

Trân trọng kính chào.

Nơi gửi:

- Như trên;
- Lưu TCKT.

CÔNG TY CPĐT NĂM BẢY BẢY



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Bá Lân*