

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ
ĐÔ THỊ VINAHUD**

Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	1 – 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	8
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ chọn lọc	9 – 34

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102294285, đăng ký lần đầu ngày 19/06/2007 và thay đổi lần thứ 12 ngày 07/11/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp.

Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội.

CÁC THÀNH VIÊN 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 trong kỳ kế toán và cho đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Trương Quang Minh	Chủ tịch HĐQT	Tái bổ nhiệm ngày 12/06/2026
Ông Phan Anh Tuấn	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 12/06/2026
Ông Bùi Thanh Sơn	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 12/06/2026

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Mai Kiên	Trưởng Ban Kiểm soát	Tái bổ nhiệm ngày 12/06/2026
Ông Lê Việt Bằng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 12/06/2026
Bà Phạm Thanh Huyền	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 12/06/2026
Bà Nguyễn Thị Liễu	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12/06/2026

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Phan Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/07/2026
Ông Trương Thanh Minh	Phó Tổng Giám đốc	

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ kế toán và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Trương Quang Minh – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Điều hành 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 hay không;
- Lập Báo cáo tài chính 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 lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Điều hành 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 giữa niên độ của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính 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 giữa niên độ. Ban Điều hành 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 Điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

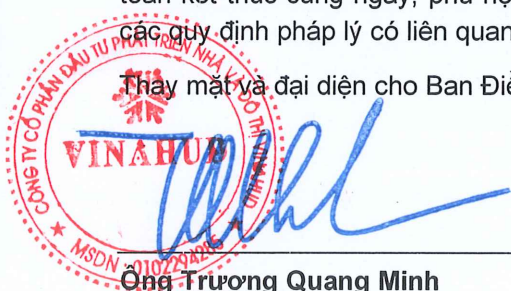
CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ban Điều hành cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ. Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024, Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025 và Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 của Bộ Tài chính.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Điều hành,



Ông Trương Quang Minh

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2026

Số: 30064/2026/BCSX/IAV

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 12 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 34, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ chọn lọc kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

Như trình bày tại Thuyết minh số 4.10 – Đầu tư tài chính dài hạn, trong kỳ, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng hai khoản đầu tư tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends và Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải và ghi nhận khoản lãi từ các giao dịch này vào chỉ tiêu Doanh thu hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ như trình bày tại Thuyết minh số 5.3 – Doanh thu hoạt động tài chính nhưng chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá cơ sở ghi nhận khoản lãi từ các giao dịch chuyển nhượng này. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu khoản lãi đã được ghi nhận vào chỉ tiêu Doanh thu hoạt động tài chính có cần được điều chỉnh hay không, cũng như ảnh hưởng của vấn đề này (nếu có) đến các chỉ tiêu khác trên Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm.

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

Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề được mô tả tại đoạn "Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ", chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 2.2 – Giả định hoạt động liên tục, trong đó trình bày các điều kiện và sự kiện có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty tại ngày 30/06/2026 do khả năng thanh toán ngắn hạn của công ty có thể bị ảnh hưởng. Như được trình bày tại Thuyết minh này, Ban Điều hành đánh giá Công ty vẫn có đủ nguồn lực để duy trì hoạt động và đang triển khai các giải pháp nhằm cải thiện tình hình tài chính, bảo đảm khả năng thanh toán và duy trì hoạt động kinh doanh. Trên cơ sở đánh giá của Ban Điều hành, Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026 được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

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



NGUYỄN PHƯƠNG THÚY

Phó Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4567-2022-283-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
			VND	(Trình bày lại) VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		46.355.857.295	50.743.232.514
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	4.636.488.589	4.199.348.683
1. Tiền	111		4.636.488.589	4.199.348.683
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		15.799.731.610	20.297.623.790
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	15.161.615.602	19.579.047.360
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	229.768.000	310.795.422
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	4.4	507.465.746	506.898.746
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(99.117.738)	(99.117.738)
IV. Hàng tồn kho	140	4.5	18.961.212.274	18.961.212.274
1. Hàng tồn kho	141		19.844.973.929	19.844.973.929
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(883.761.655)	(883.761.655)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		6.958.424.822	7.285.047.767
1. Thuế GTGT được khấu trừ	162		6.958.424.822	7.148.233.213
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163	4.14	-	136.814.554
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		75.153.408.997	1.553.094.421.439
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		8.000.000	8.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	215	4.4	8.000.000	8.000.000
II. Tài sản cố định	220		30.596.673.505	31.864.366.381
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	20.137.042.783	21.243.160.279
- Nguyên giá	222		35.954.593.592	35.954.593.592
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.817.550.809)	(14.711.433.313)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.7	10.459.630.722	10.621.206.102
- Nguyên giá	228		15.592.024.335	15.592.024.335
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.132.393.613)	(4.970.818.233)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	4.8	8.885.559.351	9.357.402.003
- Nguyên giá	241		18.833.581.928	18.833.581.928
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(9.948.022.577)	(9.476.179.925)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	4.10	34.436.699.233	1.509.411.699.233
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	1.474.975.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		35.000.000.000	35.000.000.000
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(563.300.767)	(563.300.767)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		1.226.476.908	2.452.953.822
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	4.6	1.226.476.908	2.452.953.822
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		121.509.266.292	1.603.837.653.953

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
			VND	(Trình bày lại) VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		109.669.341.978	1.587.693.946.563
I. Nợ ngắn hạn	310		109.563.841.978	1.572.736.939.716
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	2.315.556.131	2.322.248.265
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	11.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	4.14	997.975.476	1.785.698.274
4. Phải trả người lao động	315		242.123.815	377.491.165
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	4.12	5.078.395.853	39.181.402.071
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	4.13	78.781.483.067	699.894.839.867
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	4.15	20.555.500.000	827.571.452.438
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		1.592.807.636	1.592.807.636
II. Nợ dài hạn	330		105.500.000	14.957.006.847
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	4.12	-	14.851.506.847
2. Phải trả dài hạn khác	338	4.13	105.500.000	105.500.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.16	11.839.924.314	16.143.707.390
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		380.000.000.000	380.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		380.000.000.000	380.000.000.000
2. Thặng dư vốn	412		(4.034.545.455)	(4.034.545.455)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.412.975.001	4.412.975.001
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(368.538.505.232)	(364.234.722.156)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(364.234.722.156)	(269.027.767.642)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(4.303.783.076)	(95.206.954.514)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		121.509.266.292	1.603.837.653.953



Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Duyên



Kế toán trưởng

Khương Thị Hường




Chủ tịch Hội đồng quản trị

Trương Quang Minh

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

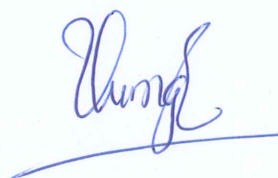
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	2.817.116.907	23.217.317.220
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		2.817.116.907	23.217.317.220
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	1.206.992.810	19.665.293.648
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1.610.124.097	3.552.023.572
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.3	45.102.249.988	1.604.151
8. Chi phí tài chính	23	5.4	45.511.782.147	42.087.046.639
Trong đó: Chi phí đi vay	24		14.161.212.284	41.434.824.605
9. Chi phí bán hàng	25		-	167.533.348
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	5.503.221.653	4.201.095.369
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(4.302.629.715)	(42.902.047.633)
{30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}				
12. Thu nhập khác	31		-	-
13. Chi phí khác	32	5.6	1.153.361	231.833.074
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.153.361)	(231.833.074)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(4.303.783.076)	(43.133.880.707)
(50 = 30 + 40)				
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(4.303.783.076)	(43.133.880.707)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.8	(113)	(1.135)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.8	(113)	(1.135)



Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Duyên



Kế toán trưởng

Khương Thị Hường




Chủ tịch Hội đồng quản trị

Trương Quang Minh

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026
(theo phương pháp gián tiếp)

Chỉ tiêu	MS	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước (Trình bày lại) VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(4.303.783.076)	(43.133.880.707)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.739.535.528	1.910.039.862
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(77.249.988)	(1.604.151)
- Chi phí đi vay	06		14.161.212.284	41.434.996.155
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		11.519.714.748	209.551.159
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		4.824.515.125	11.230.212.389
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	(1.301.090.480)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(635.834.373.115)	5.375.920.836
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		1.226.476.914	1.250.636.916
- Chi phí đi vay đã trả	14		(48.264.218.502)	(14.014.064.256)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(1.071.272.814)	(1.636.197.882)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(667.599.157.644)	1.114.968.682
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	6.3	1.474.975.000.000	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		77.249.988	1.604.151
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.475.052.249.988	1.604.151
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	-	410.755.850.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(807.015.952.438)	(410.055.850.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(807.015.952.438)	700.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		437.139.906	1.816.572.833
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		4.199.348.683	814.548.645
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		4.636.488.589	2.631.121.478

Người lập biểu
Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng
Khương Thị Hường



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Trương Quang Minh
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 12 tháng 08 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ CHỌN LỌC

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

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102294285, đăng ký lần đầu ngày 19/06/2007 và thay đổi lần thứ 12 ngày 07/11/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp.

Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 17 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 18 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh Bất động sản, thương mại và cho thuê văn phòng.

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.4 Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

- Trong kỳ, Công ty đã thực hiện thanh lý các khoản đầu tư tại các công ty con và sử dụng nguồn tiền thu được để thanh toán các khoản nợ đến hạn, theo đó tổng tài sản tại ngày 30/06/2026 giảm đáng kể so với tại ngày 01/01/2026.
- Trong kỳ, Doanh thu hoạt động thương mại hàng hóa phát sinh trong kỳ giảm đáng kể so với cùng kỳ năm trước nên doanh thu từ hoạt động này giảm đáng kể so với kỳ trước.

1.5 Cấu trúc công ty

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có các Công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam	Phú Thọ	Kinh doanh bất động sản	35%	35%

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh trên báo cáo tài chính

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ của kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 so sánh được với số liệu tương ứng của số liệu cùng kỳ năm trước.

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Trong kỳ, Công ty lần đầu tiên áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"). Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu cột "Số đầu kỳ" và cột "Kỳ trước" trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 để đảm bảo tính so sánh được. Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Công ty.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính 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 giữa niên độ.

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

2.2. Giả định hoạt động liên tục

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có lỗ lũy kế là 368.538.505.232 đồng (tại ngày 01/01/2026: 364.234.722.156 đồng). Đồng thời, tại ngày này, nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn số tiền 63.207.984.683 đồng. Các điều kiện này cho thấy tồn tại yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Ban Điều hành đánh giá Công ty vẫn có đủ nguồn lực để duy trì hoạt động và đang triển khai các giải pháp nhằm cải thiện tình hình tài chính, bảo đảm khả năng thanh toán và duy trì hoạt động kinh doanh. Trên cơ sở đánh giá đó, Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026 được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

2.3. Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. 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.

3.2 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, các khoản đầu tư ngắn hạn, 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.

3.3 Các khoản đầu tư tài chính

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

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 ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

3.4 Các khoản 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 phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho 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.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, 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 kết thúc niên độ kế toán.

3.6 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Thời gian khấu hao (năm)

Nhà cửa vật kiến trúc	17 – 30
Máy móc thiết bị	10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 – 06
Thiết bị văn phòng quản lý	06 – 10

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,.... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 48 năm.

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà và quyền sử dụng đất	17,5
Cơ sở hạ tầng	10

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ dụng cụ và các chi phí khác

Công cụ dụng cụ và các chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

3.10 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản

chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại và phần tiền lãi trả chậm khi công ty chưa thực hiện trả tiền cho nhà cung cấp.

3.11 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

3.12 Chi phí đi 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 mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.13 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá).

3.14 Phân phối lợi nhuận

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

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

3.15 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính;
- 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 tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.16 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

Giá vốn dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ cung cấp trong kỳ, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

3.17 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.18 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Số thuế phải trả hiện tại 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 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.

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.

3.19 Các bên liên quan

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

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

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	4.269.798.313	2.878.732.524
Tiền gửi không kỳ hạn	366.690.276	1.320.616.159
- BIDV Cầu Giấy	160.797.348	50.754.951
- TP Bank - Hội sở	142.624.156	1.210.557.157
Ngân hàng khác	63.268.772	59.304.051
	4.636.488.589	4.199.348.683

4.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Tập đoàn Lý A Đường	6.730.863.627	-	5.866.309.647	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	-	-	20.549.732	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	8.430.751.975	-	13.692.187.981	-
	15.161.615.602	-	19.579.047.360	-
Phải thu khách hàng ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	6.730.863.627		5.886.859.379	

4.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Các khoản trả trước cho người bán khác	229.768.000	-	310.795.422	-
	229.768.000	-	310.795.422	-

4.4 Phải thu khác

4.4.1 Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ký cược, ký quỹ	8.000.000	-	8.000.000	-
	8.000.000	-	8.000.000	-

4.4.2 Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam về thu chi phí vật tư thi công dự án NO5	396.781.008	-	396.781.008	-
Các khoản phải thu	110.684.738	(99.117.738)	110.117.738	(99.117.738)
	507.465.746	(99.117.738)	506.898.746	(99.117.738)

4.5 Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	199.769.129	-	199.769.129	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	19.645.204.800	(883.761.655)	19.645.204.800	(883.761.655)
	19.844.973.929	(883.761.655)	19.844.973.929	(883.761.655)

(*) Chi tiết Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang như sau:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Mặt bằng tầng 2 CT2 - Dự án khu văn phòng và nhà ở 536A Minh Khai	18.761.443.145	18.761.443.145
Dự án khác	883.761.655	883.761.655
	19.645.204.800	19.645.204.800

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất, lạc hậu kỹ thuật,... không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm 30/06/2026 là 0 VND.

- Giá trị hàng tồn kho hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm 30/06/2026 là 0 VND.

4.6 Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.154.962.836	2.320.141.967
Chi phí sửa chữa	71.514.072	132.811.855
	1.226.476.908	2.452.953.822

4.7 Tăng giảm Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu kỳ	15.592.024.335	15.592.024.335
Số dư cuối kỳ	15.592.024.335	15.592.024.335
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
Số dư đầu kỳ	4.970.818.233	4.970.818.233
Khấu hao trong kỳ	161.575.380	161.575.380
Số dư cuối kỳ	5.132.393.613	5.132.393.613
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư đầu kỳ	10.621.206.102	10.621.206.102
Số dư cuối kỳ	10.459.630.722	10.459.630.722
Nguyên giá Tài sản cố định vô hình hết khấu hao vẫn còn sử dụng		
	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
Tại ngày đầu kỳ	-	-
Tại ngày cuối kỳ	-	-

- Giá trị còn lại TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 30/06/2026 là 0 VND, tại ngày 01/01/2026 là 0 VND.

4.8 Bất động sản đầu tư

	Nhà và quyền sử dụng đất VND	Cơ sở hạ tầng VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	16.514.492.819	2.319.089.109	18.833.581.928
Số dư cuối kỳ	16.514.492.819	2.319.089.109	18.833.581.928
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	7.157.090.816	2.319.089.109	9.476.179.925
Tăng trong kỳ	471.842.652	-	471.842.652
- Trích khấu hao trong kỳ	471.842.652	-	471.842.652
Số dư cuối kỳ	7.628.933.468	2.319.089.109	9.948.022.577
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	9.357.402.003	-	9.357.402.003
Tại ngày cuối kỳ	8.885.559.351	-	8.885.559.351
Nguyên giá Bất động sản đầu tư hết khấu hao vẫn còn sử dụng			
	Nhà và quyền sử dụng đất VND	Cơ sở hạ tầng VND	Tổng cộng VND
Tại ngày đầu kỳ	2.319.089.109	-	2.319.089.109
Tại ngày cuối kỳ	2.319.089.109	-	2.319.089.109

- Giá trị còn lại Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 30/06/2026 là 0 VND, tại ngày 01/01/2026 là 0 VND.

4.9 Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	23.758.757.555	4.739.633.998	2.275.876.909	5.180.325.130	35.954.593.592
Số dư cuối kỳ	23.758.757.555	4.739.633.998	2.275.876.909	5.180.325.130	35.954.593.592
GIÁ TRỊ HAO MÒN					
Số dư đầu kỳ	9.976.401.199	1.196.595.362	2.214.165.474	1.324.271.278	14.711.433.313
Tăng trong kỳ	643.674.222	221.439.918	61.711.435	179.291.921	1.106.117.496
Khấu hao trong kỳ	643.674.222	221.439.918	61.711.435	179.291.921	1.106.117.496
Số dư cuối kỳ	10.620.075.421	1.418.035.280	2.275.876.909	1.503.563.199	15.817.550.809
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư đầu kỳ	13.782.356.356	3.543.038.636	61.711.435	3.856.053.852	21.243.160.279
Số dư cuối kỳ	13.138.682.134	3.321.598.718	-	3.676.761.931	20.137.042.783
Nguyên giá Tài sản cố định hữu hình hết khấu hao vẫn còn sử dụng					
Nhà cửa, vật kiến trúc VND		Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
Tại ngày đầu kỳ	-	310.835.689	1.252.850.909	360.258.204	1.923.944.802
Tại ngày cuối kỳ	-	310.835.689	2.275.876.908	360.258.204	2.946.970.801

- Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 30/06/2026 là 0 VND, tại ngày 01/01/2026 là 0 VND.

4.10 Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con						
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	-	-	-	1.474.975.000.000	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends	-	-	-	285.600.000.000	(*)	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
	-	-	-	1.189.375.000.000	(*)	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	35.000.000.000	-	(563.300.767)	35.000.000.000	-	(563.300.767)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam	35.000.000.000	(*)	(563.300.767)	35.000.000.000	(*)	(563.300.767)
Giá trị hợp lý	<u>35.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>(563.300.767)</u>	<u>1.509.975.000.000</u>	<u>-</u>	<u>(563.300.767)</u>

(*) Công ty chưa xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 02/2025/NQ/VINAHUD-ĐHĐCĐ ngày 08/10/2025, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải cho Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends, chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends cho Công ty TNHH Diamonds Crown Homes. Giá chuyển nhượng theo thỏa thuận các bên lần lượt là 300.000.000.000 VND và 1.220.000.000.000 VND. Ngày 28 tháng 04 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng với tổng số tiền lãi thu được từ hoạt động chuyển nhượng là 45.025.000.000 VND

4.11 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
CN Công ty cổ phần Dược Phẩm Nam Hà	1.100.000.000	1.100.000.000
Phải trả cho các đối tượng khác	1.215.556.131	1.222.248.265
	2.315.556.131	2.322.248.265

4.12 Chi phí phải trả

4.12.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Trích trước chi phí lãi vay	4.939.168.109	39.042.174.327
Các khoản khác	139.227.744	139.227.744
	5.078.395.853	39.181.402.071
Chi phí phải trả ngắn hạn của các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	-	19.354.314.173

4.12.2 Chi phí phải trả dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Trích trước chi phí lãi vay	-	14.851.506.847
	-	14.851.506.847

4.13 Phải trả khác

4.13.1 Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	55.732.953	55.732.953
Các khoản bảo hiểm	30.643.200	-
Phải trả về hợp tác kinh doanh	74.564.999.703	696.428.999.703
Công ty CP Mê Linh Homes	-	150.000.000.000
Công ty CP Văn phòng phẩm Cửu Long (i)	9.999.999.703	9.999.999.703
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sơn Long	-	74.300.000.000
Công ty CP VNI INVEST (ii)	64.565.000.000	104.129.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng FRIENDS	-	358.000.000.000
Phải trả khác	4.130.107.211	3.410.107.211
	78.781.483.067	699.894.839.867
Phải trả ngắn hạn khác của các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	-	432.300.000.000

(i) Phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 28/11/2009 nhằm mục đích triển khai Dự án đầu tư xây dựng văn phòng và nhà ở tại 536A Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành Phố Hà Nội. Công ty sẽ tiến hành thanh toán nốt số tiền phải trả cho Công ty Cổ phần Văn phòng Cửu Long khi hai bên cùng nhau bán/khai thác phần nhà trẻ + sảnh đón trả trẻ tại tòa nhà CT2 – Dự án 536A Minh Khai.

(ii) Phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1001/2025/HTKD/VNI-VHD ngày 10/01/2025 và các phụ lục để thực hiện và phát triển các hoạt động đầu tư, kinh doanh hợp phát của Công ty. Số tiền hợp tác đầu tư còn lại là: 64.565.000.000 VND. Căn cứ theo thực tế triển khai hợp tác và lợi nhuận thu được từ việc hợp tác, các bên sẽ ký kết Phụ lục Hợp đồng để thống nhất tỷ lệ phân chia lợi nhuận mà mỗi bên nhận được.

4.13.2 Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	105.500.000	105.500.000
	105.500.000	105.500.000

4.14 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số đầu kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải thu VND	Phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải thu VND	Phải nộp VND
Thuế giá trị gia tăng	-	276.514.618	-	47.271.973	-	229.242.645
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.071.278.926	-	1.071.272.814	-	6.112
Thuế thu nhập cá nhân	-	437.904.730	376.435.419	45.613.430	-	768.726.719
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	136.814.554	-	257.087.365	120.272.811	-	-
	136.814.554	1.785.698.274	633.522.784	1.284.431.028	-	997.975.476

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

4.15 Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối kỳ	Trong kỳ		Số đầu kỳ
		Tăng VND	Giảm VND	
Vay ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	-	-	406.980.000.000	406.980.000.000
Công ty CP T&N Financial Group (i)	20.555.500.000	-	-	20.555.500.000
Công ty cổ phần Mê Linh Homes	-	-	1.500.000.000	1.500.000.000
Vay các cá nhân	-	-	398.535.952.438	398.535.952.438
	20.555.500.000	-	807.015.952.438	827.571.452.438
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn của các bên liên quan (chỉ tiết Thuyết minh số 7.3)				406.980.000.000

Thông tin chi tiết các khoản vay:

(i) Khoản vay Công ty cổ phần T&N Financial Group bao gồm các hợp đồng sau:

- Khoản vay Công ty cổ phần T&N Financial Group theo hợp đồng số 3112/2024/HĐCV/TNF-VHD ngày 31/12/2024 và các phụ lục gia hạn. Số tiền vay: 555.500.000 VND. Mục đích: Sử dụng vào các mục đích hợp pháp theo quy định của pháp luật. Lãi suất: 12%/năm. Thời hạn vay: Đến hết ngày 30/09/2026.
- Khoản vay Công ty cổ phần T&N Financial Group theo hợp đồng số 2406/2024/HĐCV/TNF-VHD ngày 24/06/2024 và các phụ lục gia hạn. Số tiền vay: 20.000.000.000 VND. Mục đích: Sử dụng vào các mục đích hợp pháp theo quy định của pháp luật. Lãi suất: 12%/năm. Thời hạn vay: Đến hết ngày 24/09/2026.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.16 Vốn chủ sở hữu

4.16.1 Bảng đối chiếu biến động Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	380.000.000.000	(4.034.545.455)	4.412.975.001	(269.027.767.642)	111.350.661.904
Giảm trong năm trước	-	-	-	(95.206.954.514)	(95.206.954.514)
- Lỗ trong năm trước	-	-	-	(95.206.954.514)	(95.206.954.514)
Số dư cuối năm trước	380.000.000.000	(4.034.545.455)	4.412.975.001	(364.234.722.156)	16.143.707.390
Số dư đầu kỳ này	380.000.000.000	(4.034.545.455)	4.412.975.001	(364.234.722.156)	16.143.707.390
Giảm trong kỳ này	-	-	-	(4.303.783.076)	(4.303.783.076)
- Lỗ trong kỳ này	-	-	-	(4.303.783.076)	(4.303.783.076)
Số dư cuối kỳ	380.000.000.000	(4.034.545.455)	4.412.975.001	(368.538.505.232)	11.839.924.314

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	380.000.000.000	380.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	380.000.000.000	380.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

4.16.3 Cổ phiếu

	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	38.000.000	38.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	38.000.000	38.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	38.000.000	38.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	38.000.000	38.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	38.000.000	38.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	10.000	10.000

4.16.4 Phân phối lợi nhuận

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận đầu kỳ chưa phân phối	(364.234.722.156)	(269.027.767.642)
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ	(4.303.783.076)	(43.133.880.707)
Các khoản khác điều chỉnh giảm lợi nhuận	-	-
Các khoản khác điều chỉnh tăng lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	(368.538.505.232)	(312.161.648.349)

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

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hóa	-	18.856.757.630
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	2.817.116.907	4.360.559.590
	2.817.116.907	23.217.317.220
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	2.248.420.189	3.230.138.292

5.2 Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	18.372.647.530
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	1.206.992.810	1.292.646.118
	1.206.992.810	19.665.293.648

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	77.249.988	1.604.151
Lãi từ hoạt động chuyển nhượng vốn góp (*)	45.025.000.000	-
	45.102.249.988	1.604.151
Doanh thu hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	14.400.000.000	-

(*) Là các khoản lãi từ việc chuyển nhượng vốn tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends và Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải trong kỳ.

5.4 Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	14.161.212.284	41.434.824.605
Chi phí tài chính khác	-	652.222.034
Lợi tức hợp đồng hợp tác đầu tư	31.350.569.863	-
	45.511.782.147	42.087.046.639
Chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	30.819.969.041	7.580.236.433

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.445.871.406	1.188.639.135
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.267.692.876	1.267.692.876
Thuế, phí và lệ phí	2.763.361	5.763.361
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.017.605.552	1.672.166.580
Chi phí bằng tiền khác	769.288.458	66.833.417
	5.503.221.653	4.201.095.369

5.6 Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản bị phạt	1.153.361	183.682.041
Các khoản khác	-	48.151.033
	1.153.361	231.833.074

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành (i)	-	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong kỳ kế toán được tính như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	(4.303.783.076)	(43.133.880.707)
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	4.303.783.076	41.350.611.833
Các khoản điều chỉnh tăng	14.702.365.645	41.350.611.833
- Các khoản chi phí không được khấu trừ	541.153.361	48.151.033
- Chi phí lãi vay	14.161.212.284	41.302.460.800
Các khoản điều chỉnh giảm	(10.398.582.569)	-
- Các khoản lỗ được kết chuyển	(10.398.582.569)	-
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	(1.783.268.874)
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-

5.8 Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	(4.303.783.076)	(43.133.880.707)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(4.303.783.076)	(43.133.880.707)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	38.000.000	38.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(113)	(1.135)
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(113)	(1.135)

5.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	-	10.271.300
Chi phí nhân công	1.521.842.835	1.310.385.135
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.739.535.528	1.739.535.528
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.606.528.610	2.151.149.674
Chi phí khác bằng tiền	842.307.490	282.399.280
	6.710.214.463	5.493.740.917

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

6.1 Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	-	410.755.850.000
	-	410.755.850.000

6.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	807.015.952.438	410.055.850.000
	807.015.952.438	410.055.850.000

6.3 Mua và thanh lý các công ty con trong kỳ báo cáo

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng giá trị thanh lý công ty con trong kỳ	1.474.975.000.000	-
Phần giá trị công ty con được thanh toán bằng tiền và các khoản tương đương tiền	1.520.000.000.000	-

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1. Các khoản cam kết, bảo lãnh

Trong kỳ, Công ty không thực hiện cam kết, bảo lãnh cho một bên thứ ba nào.

7.2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Điều hành Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Điều hành, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính giữa niên độ và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

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

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

7.3.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, các thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hội đồng quản trị			
Ông Trương Quang Minh	Chủ tịch HĐQT	180.000.000	-
Ông Phan Anh Tuấn	Thành viên	120.000.000	-
Ông Bùi Thanh Sơn	Thành viên	120.000.000	-
Ban Kiểm soát			
Ông Mai Kiên	Trưởng BKS	120.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Liễu	Thành viên	90.000.000	-
Bà Phạm Thanh Huyền	Thành viên	90.000.000	-
Tổng cộng		720.000.000	-

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

7.3.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: Các doanh nghiệp, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp có quyền kiểm soát ở Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ và các công ty trong cùng tập đoàn.

Danh sách các bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Địa chỉ	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Thành phố Đà Nẵng	Công ty con (đến ngày 21/04/2026)
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends	Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty con (đến ngày 21/04/2026)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam	Tỉnh Phú Thọ	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long	Tỉnh Quảng Ninh	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Hạ Long Cảnh Vịnh	Tỉnh Quảng Ninh	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Lý A Đường	Thành phố Hà Nội	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong kỳ kế toán này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Doanh thu cho thuê văn phòng và dịch vụ tòa nhà	1.219.085.510	1.219.027.366
Công ty CP Tập đoàn Lý A Đường	Doanh thu cho thuê văn phòng và dịch vụ tòa nhà	1.029.334.679	2.011.110.926
		2.248.420.189	3.230.138.292

Doanh thu tài chính	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends	Lãi từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	14.400.000.000	-
		14.400.000.000	-

Chi phí hoạt động tài chính	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Chi phí lãi vay	5.591.043.013	7.580.236.433
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long	Lợi tức hợp tác đầu tư	10.618.602.740	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends	Lợi tức hợp tác đầu tư	14.610.323.288	-
		30.819.969.041	7.580.236.433

Các giao dịch khác	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Thu tiền cho thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà	1.360.945.567	4.008.723.999
	Nhận tiền vay	-	365.100.000.000
	Trả tiền gốc vay	406.980.000.000	-
	Trả lãi vay	24.945.357.186	-
	Trả tiền hợp tác đầu tư	84.918.602.740	-
Công ty CP Tập đoàn Lý A Đường	Thu tiền cho thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà	264.755.107	617.031.885
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends	Thu tiền từ chuyển nhượng cổ phần	300.000.000.000	-
	Trả tiền gốc hợp tác đầu tư	358.000.000.000	-
	Trả tiền lợi tức hợp tác đầu tư	29.879.758.904	-

Số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên liên quan khác

Phải thu khách hàng	Nội dung	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Phải trả tiền thuê văn phòng và dịch vụ tòa nhà	-	20.549.732
Công ty CP Tập đoàn Lý A Đường	Phải trả tiền thuê văn phòng và dịch vụ tòa nhà	6.730.863.627	5.866.309.647
		6.730.863.627	5.886.859.379

	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long	Hợp tác kinh doanh	-	74.300.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng FRIENDS	Hợp tác kinh doanh	-	358.000.000.000
		-	432.300.000.000

Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	Nội dung	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Vay vốn	-	406.980.000.000
		-	406.980.000.000

Chi phí phải trả ngắn hạn	Nội dung	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Chi phí lãi vay phải trả	-	19.354.314.173
		-	19.354.314.173

7.4. Thông tin về bộ phận

Công ty không phải lập báo cáo bộ phận do không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý được quy định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ Tài chính.

7.5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán, số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025 của Công ty đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế. Một số chỉ tiêu được trình bày theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025. Chi tiết tại Phụ lục 01. Riêng đối với chỉ tiêu Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu của kỳ trước được trình bày bổ sung do kỳ này đơn vị chỉ có một loại Báo cáo tài chính.



Người lập biểu
Nguyễn Thị Mỹ Duyên



Kế toán trưởng
Khương Thị Hương



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Trương Quang Minh
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 12 tháng 08 năm 2026

Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025			Trình bày lại theo Thông tư 99/2025/TT-BTC		
Khoản mục	Mã số	Số tiền	Khoản mục	Mã số	Số tiền
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ			Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ		
			Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	-
Doanh thu hoạt động tài chính	21	1.604.151	Doanh thu hoạt động tài chính	22	1.604.151
Chi phí tài chính	22	42.087.046.639	Chi phí tài chính	23	42.087.046.639
Trong đó: Chi phí lãi vay	23	41.434.824.605	Trong đó: Chi phí lãi vay	24	41.434.824.605
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ			Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ		
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.250.636.916	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	1.250.636.916