

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM
179EF Cách Mạng Tháng 8, Phường Bàn Cờ, TP.HCM
Mã số thuế: 0305323291



EXIMLAND
CHO CUỘC SỐNG HOÀN HẢO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ 2 NĂM 2026

THÁNG 07 NĂM 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính : Việt Nam đồng

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150+160)	100		71.425.342.238	75.218.464.231
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	15.240.943.034	21.965.460.886
1. Tiền	111		2.740.943.034	965.460.886
2. Các khoản tương đương tiền	112		12.500.000.000	21.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	40.000.000.000	40.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		40.000.000.000	40.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản Đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		15.732.150.668	12.991.168.996
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	8.256.840.000	7.500.000.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	29.570.891.100	29.075.994.300
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4	5.827.386.164	4.338.141.292
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.6	(27.922.966.596)	(27.922.966.596)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137	V.5	-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141	V.7	-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		452.248.536	261.834.349
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.14	-	3.662.877
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		451.141.434	257.064.370
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		1.107.102	1.107.102
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260+270)	200		538.228.845.455	557.087.888.535
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		905.000.000	905.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215		905.000.000	905.000.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính : Việt Nam đồng

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
II. Tài sản cố định	220		1.254.425.780	1.672.567.700
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.254.425.780	1.672.567.700
- Nguyên giá	222		14.115.359.407	14.115.359.407
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(12.860.933.627)	(12.442.791.707)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	-
- Nguyên giá	228		72.000.000	72.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(72.000.000)	(72.000.000)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230	V.12	-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị khấu hao lũy kế (*)	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.13	-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.8	115.386.156.617	113.880.756.995
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dài hạn dở dang	251		115.386.156.617	113.880.756.995
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	260.002.259.960	280.968.089.960
1. Đầu tư vào công ty con	261		274.966.638.000	295.932.468.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	264		(14.964.378.040)	(14.964.378.040)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266			
VII. Tài sản dài hạn khác	270		160.681.003.098	159.661.473.880
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.14	3.478.832.131	2.459.302.913
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274	V.15	157.202.170.967	157.202.170.967
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		609.654.187.693	632.306.352.766

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính : Việt Nam đồng

Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		95.543.628.191	120.468.382.119
I. Nợ ngắn hạn	310		54.880.864.191	54.861.618.119
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	1.034.240.000	196.258.000
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	-	-
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.18	6.302.177.500	6.495.042.500
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.19	81.386.702	61.738.635
5. Phải trả người lao động	315		-	476.842.000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.20	7.535.599.465	7.535.599.465
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.22	344.018.182	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.21	7.192.358.552	7.293.653.729
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.16	31.831.856.000	32.231.856.000
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		559.227.790	570.627.790
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		40.662.764.000	65.606.764.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.21	40.662.764.000	65.606.764.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.16	-	-
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế Thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.27	514.110.559.502	511.837.970.647
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		469.484.790.000	469.484.790.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		469.484.790.000	469.484.790.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính : Việt Nam đồng

Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		15.302.821.029	15.302.821.029
9. Quỹ khác thuộc vốn sở hữu	419		4.685.493.852	4.685.493.852
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		24.637.454.621	22.364.865.766
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		22.364.865.766	27.188.155.405
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		2.272.588.855	(4.823.289.639)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		609.654.187.693	632.306.352.766

Người lập biểu

Đinh Thị Nhài

Kế toán trưởng

Nguyễn Anh Tuấn

Tp.HCM, ngày 16 tháng 07 năm 2026

Tổng Giám Đốc

Nguyễn Hai Quỳnh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính : Việt Nam đồng

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến hết quý 2	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	915.672.006	748.152.284	1.583.338.096	3.017.779.598
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		915.672.006	748.152.284	1.583.338.096	3.017.779.598
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	672.877.294	619.306.949	1.477.799.076	2.621.659.024
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		242.794.712	128.845.335	105.539.020	396.120.574
6. Lãi/Lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐS đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.5	8.155.937.001	1.941.076.598	8.309.696.563	2.520.172.983
8. Chi phí tài chính	23	VI.6	-	56.416.438	-	463.165.148
- Trong đó : Chi phí lãi vay	24		-	56.416.438	-	443.796.163
9. Chi phí bán hàng	25	VI.9	-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.9	3.106.552.250	2.492.606.912	6.142.452.960	4.959.362.284
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD [30=20+21+22-(23+24+25)]	30		5.292.179.463	(479.101.417)	2.272.782.623	(2.506.233.875)
12. Thu nhập khác	31	VI.7	-	-	-	1.609.429.545
13. Chi phí khác	32	VI.8	-	12.411.972	193.768	12.411.972
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		-	(12.411.972)	(193.768)	1.597.017.573
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		5.292.179.463	(491.513.389)	2.272.588.855	(909.216.302)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	-		-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	VI.11	5.292.179.463	(491.513.389)	2.272.588.855	(909.216.302)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập biểu

Kế toán trưởng


Đinh Thị Nhài


Nguyễn Anh Tuấn

TP.HCM, ngày 16 tháng 02 năm 2026
Tổng Giám Đốc

CÔNG TY
CP BẤT ĐỘNG SẢN
E XIM
P. Bán Cờ - T.P. Hồ Chí Minh
Nguyễn Hai Quỳnh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính : Việt Nam đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến hết quý 2 năm 2026	Lũy kế từ đầu năm đến hết quý 2 năm 2025
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		1.303.313.280	1.962.536.867
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(4.647.165.874)	(2.604.914.077)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(4.079.551.723)	(7.265.764.059)
4. Chi phí lãi vay đã trả	04		-	(443.796.163)
5. Thuế Thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1.470.214.902	7.895.350.061
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(6.293.824.368)	(16.754.407.947)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(12.247.013.783)	(17.210.995.318)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	3.900.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(40.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	1.045.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	95.016.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.115.360.931	2.520.172.983
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		6.115.360.931	62.481.172.983
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	3.300.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(400.000.000)	(17.700.000.000)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(192.865.000)	(1.729.015.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(592.865.000)	(16.129.015.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(6.724.517.852)	29.141.162.665
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		21.965.460.886	450.307.975
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		15.240.943.034	29.591.470.640

Người lập biểu

Kế toán trưởng


Đinh Thị Nhài


Nguyễn Anh Tuấn

TP.HCM, ngày 16 tháng 07 năm 2026
Tổng Giám Đốc

Nguyễn Hai Quỳnh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 2 NĂM 2026

I. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008092 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 10 năm 2007, và theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau:

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số	Ngày cấp
4103008092 - Điều chỉnh lần 1	Ngày 14 tháng 2 năm 2008
4103008092 - Điều chỉnh lần 2	Ngày 30 tháng 5 năm 2008
4103008092 - Điều chỉnh lần 3	Ngày 25 tháng 6 năm 2009
0305323291 - Điều chỉnh lần 4	Ngày 2 tháng 2 năm 2010
0305323291 - Điều chỉnh lần 5	Ngày 30 tháng 3 năm 2010
0305323291 - Điều chỉnh lần 6	Ngày 14 tháng 10 năm 2011
0305323291 - Điều chỉnh lần 7	Ngày 18 tháng 5 năm 2015
0305323291 - Điều chỉnh lần 8	Ngày 26 tháng 1 năm 2018
0305323291 - Điều chỉnh lần 9	Ngày 25 tháng 10 năm 2019
0305323291 - Điều chỉnh lần 10	Ngày 30 tháng 05 năm 2023
0305323291 - Điều chỉnh lần 11	Ngày 08 tháng 01 năm 2024
0305323291 - Điều chỉnh lần 12	Ngày 27 tháng 03 năm 2025
0305323291 - Điều chỉnh lần 13	Ngày 21 tháng 09 năm 2025

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản; dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch, tư vấn đầu tư, quảng cáo, quản lý bất động sản; lập dự án đầu tư; tư vấn đầu tư - đầu thầu (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật); quản lý dự án; phá dỡ công trình; san lấp mặt bằng; thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, cấp thoát nước, hệ thống điện.

Công ty có trụ sở chính tại 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 , Công ty có ba (3) công ty con sau:

Tên công ty	Giấy phép hoạt động	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu bởi Công ty
► Công ty CP Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn	0306122118	Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp	65,86%
► Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	0305349677	Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp	98,96%
► Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim	0311278495	Kinh doanh bất động sản	99,85%

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản của Công ty căn cứ theo thời gian đầu tư của từng dự án. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường đối với các hoạt động khác của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 20 người

II. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG :

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2014/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 và 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.

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

1- Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2- Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

3- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VNĐ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KÊ TOÁN ÁP DỤNG :

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định bằng chi phí mua cộng với các chi phí khác liên quan trực tiếp theo phương pháp thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

3. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

Đối với các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán thì mức trích lập dự phòng theo hướng dẫn của Thông tư số Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08 tháng 08 năm 2019 như sau:

<u>Thời gian quá hạn</u>	<u>Mức trích dự phòng</u>
Từ trên sáu (06) tháng đến dưới một (01) năm	30%
Từ một (01) năm đến dưới hai (02) năm	50%
Từ hai (02) năm đến dưới ba (03) năm	70%
Trên ba (03) năm	100%

4. Tài sản cố định

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

5. Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu thông qua xem xét thỏa thuận này có gắn liền với việc sử dụng một tài sản nhất định và bao gồm các điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

6. Khấu hao và khấu trừ

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	16 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 7 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Tài sản cố định vô hình khác	4 năm

7. 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 doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

- Đầu tư vào công ty con

Đầu tư vào công ty con thể hiện các khoản đầu tư vào các doanh nghiệp mà Công ty nắm giữ quyền biểu quyết chi phối trên 50% và kiểm soát doanh nghiệp đó.

Đầu tư vào công ty con phản ánh theo giá gốc trừ dự phòng giảm giá đầu tư.

- Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng giảm giá đầu tư cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn được lập nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh ban đầu) theo qui định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08 tháng 08 năm 2019. Theo đó, mức trích lập dự phòng là chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ vốn đầu tư của doanh nghiệp so với tổng vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế.

10. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

11. Phân chia lợi nhuận

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

12. Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo tỉ lệ phần trăm của số giờ công lao động phát sinh cho đến ngày kết thúc kỳ kế toán trên tổng số giờ công lao động ước tính cho mỗi hợp đồng.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được từ các chi phí đã được ghi nhận.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Cổ tức bằng tiền được ghi nhận doanh thu khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập. Cổ tức bằng cổ phiếu và các cổ phiếu thưởng nhận được không được ghi nhận vào doanh thu của Công ty mà chỉ cập nhật số lượng cổ phiếu.

Tiền cho thuê

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

13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

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

Các báo cáo 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 các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính riêng có thể sẽ thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập doanh nghiệp của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng được trình bày trên các báo cáo tài chính riêng.

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

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

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

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

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

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

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN :

01- TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Tiền mặt	4.426.524	7.128.274
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.736.516.510	958.332.612
Tiền đang chuyển	-	-
Tiền Gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng *	12.500.000.000	21.000.000.000
TỔNG CỘNG	15.240.943.034	21.965.460.886

* Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng tại ngân hàng Vietinbank với lãi suất 4,75%/năm

02- CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026			Ngày 01 tháng 01 năm 2026		
	Giá gốc	Dự phòng	GT có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	GT có thể thu hồi
- Tiền Gửi có kỳ hạn tại ngân hàng OCB*	40.000.000.000	-	40.000.000.000	40.000.000.000	-	40.000.000.000
TỔNG CỘNG	40.000.000.000	-	40.000.000.000	40.000.000.000	-	40.000.000.000

** Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng kể từ ngày 20/05/2026 đến 20/11/2026 tại ngân hàng OCB với lãi suất 8,30%/năm

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

+ Đầu tư vào các công ty con

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026		Ngày 01 tháng 01 năm 2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
+ Công ty Đầu Tư KCN-ĐT Hóc Môn	61.500.000.000	(4.872.358.455)	61.500.000.000	(4.872.358.455)
+ Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Exim	-	-	-	-
+ Công ty Satra E Xim	132.173.084.000	-	132.173.084.000	-
+ Công ty CP Đầu Tư TIE - EXIM	81.293.554.000	(10.092.019.585)	102.259.384.000	(10.092.019.585)
TỔNG CỘNG	274.966.638.000	(14.964.378.040)	295.932.468.000	(14.964.378.040)

03- CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁCH HÀNG

ĐVT: VNĐ

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Phải thu khách hàng		
+ Cty BĐS Liên Lập	7.500.000.000	7.500.000.000
Phải thu các bên liên quan:		
+ Cty CP Địa Ốc Sa Tra E Xim	576.840.000	-
+ Cty Cp Đầu tư KCN Đô thị Hóc Môn	180.000.000	-
Cộng	8.256.840.000	7.500.000.000
	-	-
Trả trước cho người bán		
+ Công ty CPĐT XD & khai thác công trình giao thông 584	23.123.909.200	23.123.909.200
+ Công ty TNHH Xây dựng Mạnh Tài	-	-
+ Công ty TNHH Thiết bị PCCC 2-9	-	-
+ Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng	706.230.000	-
+ Công ty cổ phần xây dựng tổng hợp	3.249.999.900	3.611.111.000
+ Các đối tượng khác	2.490.752.000	2.340.974.100
Cộng	29.570.891.100	29.075.994.300
+ Dự phòng phải thu khó đòi	(25.334.909.200)	(25.334.909.200)
TỔNG CỘNG	12.492.821.900	11.241.085.100
	-	-

04- PHẢI THU KHÁC

ĐVT: VNĐ

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026		Ngày 01 tháng 01 năm 2026	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn				
Ký quỹ	-	-	-	-
Tạm ứng	-	-	-	-
+ Tạm ứng Mai Xuân Hòa	57.891.768		62.686.000	
+ Tạm ứng Lê Minh Hải	96.000.000		96.000.000	
+ Tổ tài xế	8.000.000		5.000.000	
Cộng	161.891.768	-	163.686.000	-
Phải thu khác	-		-	
Phải thu khác bên liên quan:	-			
+ Công ty CP Địa Ốc Sa Tra E Xim	2.577.437.000		700.000.000	
Phải thu khác các đối tượng khác:				
+ Ngân hàng OCB - Lãi dự thu TG Có Kỳ hạn	-		383.101.368	
+ Tổng Công ty TM Sài Gòn Satra	1.000.000.000	(500.000.000)	1.000.000.000	(500.000.000)
+ Ông Quách Mộc Tân	1.750.000.000	(1.750.000.000)	1.750.000.000	(1.750.000.000)
+ Các đối tượng khác	338.057.396	(338.057.396)	341.353.924	(338.057.396)
Cộng	5.665.494.396	(2.588.057.396)	4.174.455.292	(2.588.057.396)
CỘNG NGẮN HẠN	5.827.386.164	(2.588.057.396)	4.338.141.292	(2.588.057.396)
	-	-	-	-
Dài hạn				
Ký quỹ	905.000.000		905.000.000	
CỘNG DÀI HẠN	905.000.000		905.000.000	

06 - NỢ XẤU

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026			Ngày 01 tháng 01 năm 2026		
	Giá gốc	Dự phòng	GT có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	GT có thể thu hồi
+ Công ty CP ĐT XD & khai thác công trình giao thông 584	23.123.909.200	(23.123.909.200)	-	23.123.909.200	(23.123.909.200)	-
+ Công ty Du Thuyền Hoàng Gia	2.061.000.000	(2.061.000.000)	-	2.061.000.000	(2.061.000.000)	-
+ Tổng Công ty TM Sài Gòn Satra	1.000.000.000	(500.000.000)	#####	1.000.000.000	(500.000.000)	500.000.000
+ Ông Quách Mộc Tân	1.750.000.000	(1.750.000.000)	-	1.750.000.000	(1.750.000.000)	-
+ Công ty Satra Đất Thành Tân Phú	338.057.396	(338.057.396)	-	338.057.396	(338.057.396)	-
+ CT TNHH MTV XD TM DV An Lạc Tân	150.000.000	(150.000.000)	-	150.000.000	(150.000.000)	-
Cộng	28.422.966.596	(27.922.966.596)	500.000.000	28.422.966.596	(27.922.966.596)	500.000.000

08- TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026		Ngày 01 tháng 01 năm 2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Hàng tồn kho	-	-	-	-
b. Chi phí SXKD dở dang DA Quận 9	115.236.156.617	-	113.730.756.995	-
c. Chi phí SXKD dở dang trường mầm non Quốc tế DA Quận 9	150.000.000	-	150.000.000	-
TỔNG CỘNG	115.386.156.617	-	113.880.756.995	-

09- TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	ĐVT: VNĐ				
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	13.380.541.459	541.135.220	-	193.682.728	14.115.359.407
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	13.380.541.459	541.135.220	-	193.682.728	14.115.359.407
Giá trị hao mòn					
Số dư đầu kỳ	11.707.973.759	541.135.220	-	193.682.728	12.442.791.707
Khấu hao trong kỳ	418.141.920	-	-	-	418.141.920
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	12.126.115.679	541.135.220	-	193.682.728	12.860.933.627
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	1.672.567.700	-	-	-	1.672.567.700
Số dư cuối kỳ	1.254.425.780	-	-	-	1.254.425.780

10- TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

-
ĐVT: VNĐ

	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	72.000.000	72.000.000
Giảm khác	-	-
Số dư cuối kỳ	<u>72.000.000</u>	<u>72.000.000</u>
Giá trị hao mòn		
Số dư đầu kỳ	72.000.000	72.000.000
Giảm khác	-	-
Khấu trừ trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	<u>72.000.000</u>	<u>72.000.000</u>
		-
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	<u>-</u>	<u>-</u>
Số dư cuối kỳ	<u>-</u>	<u>-</u>

14- CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

ĐVT: VNĐ

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
a) Ngắn hạn	-	3.662.877
b) Dài hạn	45.032.274	44.947.500
c) Chi phí dài hạn khác	<u>3.433.799.857</u>	<u>2.414.355.413</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.478.832.131</u>	<u>2.462.965.790</u>
	-	-

15- TÀI SẢN KHÁC

ĐVT: VNĐ

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Đầu tư dài hạn khu đất Bình Chánh	<u>157.202.170.967</u>	<u>157.202.170.967</u>
TỔNG CỘNG	<u>157.202.170.967</u>	<u>157.202.170.967</u>

16- VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

ĐVT: VNĐ

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Trong năm	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
	Giá trị	Tăng	Giảm
Vay ngắn hạn (*)	-	-	-
Vay dài hạn	-	-	-
Vay bên liên quan	<u>31.831.856.000</u>	<u>-</u>	<u>400.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>31.831.856.000</u>	<u>-</u>	<u>32.231.856.000</u>

17- PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026		Ngày 01 tháng 01 năm 2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán ngắn hạn				
+ Công ty TNHH Xây dựng Mạnh Tài	795.167.000	795.167.000	-	-
+ CT CP XD TK & QLDA Hoa Điện	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000
+ Khác	89.073.000	89.073.000	46.258.000	46.258.000
Cộng	1.034.240.000	239.073.000	196.258.000	196.258.000
Người mua trả tiền trước	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	1.034.240.000	239.073.000	196.258.000	196.258.000

18- PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026		Ngày 01 tháng 01 năm 2026	
+ Phải trả Cổ đông - Cổ tức năm 2010		21.250.000		21.250.000
+ Phải trả Cổ đông - Cổ tức đợt 1 năm 2011		230.625.000		230.875.000
+ Phải trả Cổ đông - Cổ tức đợt 2 năm 2011		432.000.000		467.250.000
+ Phải trả Cổ đông - Cổ tức năm 2013		582.125.000		582.375.000
+ Phải trả Cổ đông - Cổ tức năm 2016		2.124.225.000		2.164.475.000
+ Phải trả Cổ đông - Cổ tức năm 2021		2.911.952.500		3.028.817.500
TỔNG CỘNG		6.302.177.500		6.495.042.500

Số đầu năm của cổ tức lợi nhuận phải trả nằm trong Khoản phải trả ngắn hạn khác Công ty trình bày qua Khoản Phải trả về cổ tức lợi nhuận theo thông tư số 99/2025/TTBTC Ngày 27/10/2025 của BTC.

19- THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/dã khấu trừ trong kỳ	Ngày 01 tháng 01 năm 2026	
Phải nộp					
Thuế GTGT	(1.107.102)	190.308.669	190.308.669	(1.107.102)	
Thuế TNDN	-	-	-	-	-
Thuế TNCN	81.386.702	328.436.997	308.788.930	61.738.635	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	12.415.048	12.415.048	-	-
TỔNG CỘNG	80.279.600	531.160.714	511.512.647	60.631.533	
Trong đó:					
Thuế phải nộp	81.386.702			61.738.635	
Thuế nộp thừa	1.107.102			1.107.102	

20- CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Các khoản trích trước chi phí Dự án	7.535.599.465	7.535.599.465
Các khoản trích trước chi phí thuê mặt bằng	-	-
TỔNG CỘNG	7.535.599.465	7.535.599.465

21- CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

ĐVT: VNĐ

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	123.080.249	105.715.199
BHXX, BHYT, BHTN	-	-
BHXX, BHYT, BHTN	-	-
Phải trả khác		
+ Trường ĐH Nông Lâm (thuế TNCN)	6.846.226.000	6.846.226.000
+ Các đối tượng khác	223.052.303	341.712.530
cộng	<u>7.069.278.303</u>	<u>7.187.938.530</u>
Cộng ngắn hạn	<u>7.192.358.552</u>	<u>7.293.653.729</u>
	-	-

Số đầu năm của cổ tức lợi nhuận phải trả nằm trong Khoản phải trả ngắn hạn khác Công ty trình bày qua Khoản Phải trả về cổ tức lợi nhuận theo thông tư số 99/2025/TTBTC Ngày 27/10/2025 của BTC.

Dài hạn

Phải trả bên liên quan

Nhận HTĐT khu đất Bình Chánh - Cty Tie - Exim	-	22.144.000.000
Nhận HTĐT khu đất Bình Chánh - Cty Sa Tra E Xim	40.500.000.000	43.300.000.000

Phải trả các đối tượng khác

Nhận ký quỹ, ký cược cho thuê VP	<u>162.764.000</u>	<u>162.764.000</u>
Cộng dài hạn	<u>40.662.764.000</u>	<u>65.606.764.000</u>
	-	-

27- VỐN CHỦ SỞ HỮU

- Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

ĐVT: VNĐ

	Vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu - Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm	469.484.790.000	15.302.821.029	4.685.493.852	22.364.865.766	511.837.970.647
Lợi nhuận sau thuế trong năm	-	-	-	2.272.588.855	2.272.588.855
Trích lập quỹ trong năm	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi+quỹ thưởng QL BĐH	-	-	-	-	-
Sử dụng quỹ trong năm	-	-	-	-	-
Truy thu thuế TNDN năm trước	-	-	-	-	-
Chi cổ tức trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	<u>469.484.790.000</u>	<u>15.302.821.029</u>	<u>4.685.493.852</u>	<u>24.637.454.621</u>	<u>514.110.559.502</u>
	-	-	-	-	-

- Vốn góp của chủ sở hữu

ĐVT: VNĐ

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026			Ngày 01 tháng 01 năm 2026		
	Số cổ phần	Giá trị	Tỷ lệ	Số cổ phần	Giá trị	Tỷ lệ
Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn	3.033.720	30.337.200.000	6,46%	3.033.720	30.337.200.000	6,46%
Phạm Xuân Thắng	34.566.479	345.664.790.000	73,63%	-	-	0,00%
Lý Văn Nghĩa	-	-	0,00%	18.461.871	184.618.710.000	39,32%
Khương Tổ Huệ	-	-	0,00%	7.829.244	78.292.440.000	16,68%
Cổ đông khác	9.348.280	93.482.800.000	19,91%	17.623.644	176.236.440.000	37,54%
TỔNG CỘNG	46.948.479	469.484.790.000	100,00%	46.948.479	469.484.790.000	100,00%

- Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	46.948.479	46.948.479
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	46.948.479	46.948.479
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	46.948.479	46.948.479

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

1- DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

ĐVT: VNĐ

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
a) Doanh thu		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	915.672.006	748.152.284
TỔNG CỘNG	915.672.006	748.152.284

b) Doanh thu từ các bên liên quan

3- GIÁ VỐN HÀNG BÁN

ĐVT: VNĐ

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Giá vốn cung cấp dịch vụ	672.877.294	619.306.949
TỔNG CỘNG	672.877.294	619.306.949

5 - DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

ĐVT: VNĐ

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Lãi tiền gửi	1.228.500.001	41.076.598
Cổ tức lợi nhuận nhận trong kỳ	6.927.437.000	-
Lãi chuyển nhượng phần vốn góp vào cty con - Cty LK	-	1.900.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
TỔNG CỘNG	8.155.937.001	1.941.076.598

6 - CHI PHÍ TÀI CHÍNH

ĐVT: VNĐ

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Lãi vay	-	56.416.438
TỔNG CỘNG	-	56.416.438

8 - CHI PHÍ KHÁC

ĐVT: VNĐ

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
--	----------------	----------------

Chi phí khác	-	12.411.972
TỔNG CỘNG	-	12.411.972
	-	-

9 - CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

ĐVT: VNĐ

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
a) Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.106.552.250	2.492.606.912
Chi phí nhân viên quản lý	2.495.504.052	1.867.868.241
Chi phí đồ dùng văn phòng	11.547.762	4.475.455
Chi phí dịch vụ mua ngoài	536.122.646	490.410.437
Chi phí khấu hao TSCĐ	63.377.790	60.852.779
Chi phí quản lý DN khác	-	69.000.000
b) Chi phí bán hàng	-	-
TỔNG CỘNG	3.106.552.250	2.492.606.912
	-	-

10 - CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

ĐVT: VNĐ

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Chi phí nhân công	2.495.504.052	1.867.868.241
Chi phí nguyên vật liệu	11.547.762	4.475.455
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.063.306.770	961.499.205
Chi phí khấu hao và khấu trừ TSCĐ	209.070.960	209.070.960
Chi phí khác	-	69.000.000
TỔNG CỘNG	3.779.429.544	3.111.913.861
	-	-

11 - THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 15% theo quy định hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

ĐVT: VNĐ

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Lợi nhuận trước thuế	5.292.179.463	(491.513.389)
Chi phí lãi vay không được trừ theo quy định	-	-
Chi phí không được trừ theo quy định	193.768	12.411.972
Chi phí khấu hao vượt mức quy định	-	145.746.506
Lãi/Lỗ quý trước	(3.019.590.608)	(417.702.913)
Lợi nhuận đã nộp thuế (cổ tức, lợi nhuận được chia)	(6.927.437.000)	-
Chuyển lỗ năm trước	(98.741.878.599)	(95.652.539.592)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ	(103.396.532.976)	(96.403.597.416)

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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC:

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác
2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán
3. Thông tin về các bên liên quan
4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận
5. Thông tin so sánh
6. Thông tin về hoạt động liên tục
7. Những thông tin khác:

Người lập biểu



Đinh Thị Nhài

Kế toán trưởng



Nguyễn Anh Tuấn

Tp.HCM, ngày 16 tháng 07 năm 2026

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Hai Quỳnh