

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

CÔNG TY TNHH MTV THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: Số 52 Điện Biên Phủ, Hồng Bàng, Hải Phòng

Tel: 0225.3747441 - Fax: 0225.3747228

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ II NĂM 2026

- | | |
|---------------------------------|-------------------|
| - Báo cáo tình hình tài chính | Mẫu số B 01a - DN |
| - Kết quả kinh doanh | Mẫu số B 02a - DN |
| - Lưu chuyển tiền tệ | Mẫu số B 03a - DN |
| - Thuyết minh báo cáo tài chính | Mẫu số B 09a - DN |

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Mẫu số B01a-DN

CÔNG TY TNHH MTV THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Ban hành theo TT số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của BTC

Địa chỉ: Số 52 Điện Biên Phủ, Hồng Bàng, Hải Phòng

Tel: 0225.3747441 - Fax: 0225.3747228

BÁO CÁO
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

NGÀY 30 THÁNG 06 NĂM 2026

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

Đơn vị tính : VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.814.484.866.714	1.573.556.471.983
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		62.020.065.675	59.099.684.778
1. Tiền	111		62.020.065.675	59.099.684.778
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		887.385.167.250	851.195.238.679
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	123		887.385.167.250	851.195.238.679
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		62.520.911.976	63.757.074.629
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		38.708.687.715	40.047.048.888
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132			
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		6.030.231.889	6.030.231.889
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu ngắn hạn khác	135		17.781.992.372	17.679.793.852
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136			
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137			
IV. Hàng tồn kho	140		595.637.387.274	590.459.421.445
1. Hàng tồn kho	141		595.637.387.274	590.459.421.445
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		206.921.334.539	199.002.704.713
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		39.394.181	34.222.324
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		4.855.766.102	4.234.767.150
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		200.775.086.618	193.522.627.601
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164			
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		1.251.087.638	1.211.087.638
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		487.033.160.217	501.609.562.951
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		295.648.242.707	295.648.242.707
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		295.648.242.707	295.648.242.707
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
II. Tài sản cố định	220		420.152.360	696.373.154
1. Tài sản cố định hữu hình	221		420.152.360	696.373.154
- Nguyên giá	222		11.694.378.250	11.933.106.432
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(11.274.225.890)	(11.236.733.278)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227			
- Nguyên giá	228			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229			
IV. Bất động sản đầu tư	240		121.872.394.082	127.446.294.296
- Nguyên giá	241		341.007.260.420	341.007.260.420
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(219.134.866.338)	(213.560.966.124)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		1.780.699.090	1.780.699.090
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		1.780.699.090	1.780.699.090
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260			
1. Đầu tư vào công ty con	261			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263			
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265			
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266			
VII. Tài sản dài hạn khác	270		67.311.671.978	76.037.953.704
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		67.311.671.978	76.037.953.704
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		2.301.518.026.931	2.265.123.687.195

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

Đơn vị tính : VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.970.147.764.702	1.941.965.766.052
I. Nợ ngắn hạn	310		437.492.594.196	433.889.229.505
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		14.369.628.379	16.333.487.378
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		17.648.314	84.186.168
5. Phải trả người lao động	315		1.002.159.912	6.872.640.983
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		-	36.000.000
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		26.994.653.258	25.919.135.518
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		391.018.308.900	378.095.584.025
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		-	-
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4.090.195.433	6.548.195.433
II. Nợ dài hạn	330		1.532.655.170.506	1.508.076.536.547
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		1.172.527.962.071	1.113.181.535.117
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335			
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		341.957.498.788	376.657.044.451
8. Phải trả dài hạn khác	338		18.169.709.647	18.237.956.979
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		331.370.262.229	323.157.921.143
I. Vốn chủ sở hữu	410		331.370.262.229	323.157.921.143
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		270.536.000.000	270.536.000.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		52.621.921.143	52.621.921.143
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		8.212.341.086	
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(101.317.070)	
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		8.313.658.156	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.301.518.026.931	2.265.123.687.195

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thu Trang

Kế toán trưởng

Nguyễn Hải Hoàng

Hải Phòng ngày 10 tháng 07 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật

CHỦ TỊCH
KIỂM TÔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Tuấn

BẢNG CÂN ĐỐI SỐ PHÁT SINH GIỮA NIÊN ĐỘ - KHỐI VẤN PHÒNG CÔNG TY
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

SỐ HIỆU TÀI KHOẢN	TÊN TÀI KHOẢN KẾ TOÁN	SỐ DƯ ĐẦU KỲ		SỐ PHÁT SINH TRONG KỲ		SỐ DƯ CUỐI KỲ	
		NỢ	CÓ	NỢ	CÓ	NỢ	CÓ
A	B			3	4	5	6
111	Tiền mặt	4.777.453.794	-	12.520.946.220	16.276.007.266	1.022.392.748	
112	Tiền gửi ngân hàng	45.593.923.948	-	145.287.861.237	130.701.528.588	60.180.256.597	
128	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	883.183.756.420	-	40.501.410.830	40.000.000.000	883.685.167.250	
131	Phải thu của khách hàng	40.875.654.366	-	38.090.986.840	40.446.675.180	38.519.966.026	
133	Thuế GTGT được khấu trừ	4.217.994.203	-	1.019.440.817	381.687.361	4.855.747.659	
136	Phải thu nội bộ	8.432.186.889	-			8.432.186.889	
141	Tạm ứng	1.251.087.638	-			1.251.087.638	
151	Hàng mua đang đi đường	-	-	3.365.550.000	3.365.550.000	-	
154	Chi phí sản xuất KD dở dang	597.129.457.529	-	2.069.242.076	5.471.272.955	593.727.426.650	
156	Hàng hóa	1.153.616.707	-	18.736.968.150	18.982.307.031	908.277.826	
211	Tài sản cố định hữu hình	350.420.277.543	-			350.420.277.543	
214	Hao mòn TSCĐ hữu hình	-	225.256.207.948		2.911.379.721		228.167.587.669
241	Xây dựng cơ bản dở dang	1.780.699.090	-			1.780.699.090	
242	Chi phí chờ phân bổ	75.640.809.775	-		8.704.218.172	66.936.591.603	
331	Phải trả cho người bán	-	17.834.166.995	29.375.531.587	25.780.720.660		14.239.356.068
3331	Thuế GTGT đầu ra	2.725.882.257	-	1.381.687.361	1.697.048.742	2.410.520.876	
3334	Thuế TNDN	25.971.050.616	-	140.602.000	2.123.760.939	23.987.891.677	
3335	Thuế TNCN	645.361.182	-	8.051.885	-	653.413.067	
3338	Thuế khác	17.958.502.922	-			17.958.502.922	
3339	Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	152.518.909.256	-	6.477.547.133	3.238.773.567	155.757.682.822	
334	Phải trả người lao động	-	4.246.268.529	5.506.527.774	2.173.650.000		913.390.755
335	Chi phí phải trả	-	1.113.181.535.117		59.346.426.954		1.172.527.962.071
336	Phải trả nội bộ		23.980.318.707	113.000.000			23.867.318.707

SỐ HIỆU TÀI KHOẢN	TÊN TÀI KHOẢN KẾ TOÁN	SỐ DƯ ĐẦU KỲ		SỐ PHÁT SINH TRONG KỲ		SỐ DƯ CUỐI KỲ	
		NỢ	CÓ	NỢ	CÓ	NỢ	CÓ
A	B						
3382	Kinh phí Công đoàn	-	28.385.602	3	4	5	6
3383	Bảo hiểm xã hội	-	(64.874.268)	62.783.531	36.408.052		2.010.123
3384	Bảo hiểm y tế	23.710.230	-	473.639.040	448.734.544		(89.778.764)
3386	Bảo hiểm thất nghiệp	6.656.406	-	83.583.360	79.072.689	28.220.901	
3387	Doanh thu chờ phân bổ	-	-	37.148.160	34.706.099	9.098.467	
3388	Phải trả, phải nộp khác	-	389.167.000.771	61.020.468.906	13.810.966.923		341.957.498.788
3531	Quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi	-	93.411.050.639	2.857.779.852	5.489.736.884		96.043.007.671
3534	Quỹ thưởng ban điều hành QL	-	3.729.120.315				3.729.120.315
4111	Vốn đầu tư chủ sở hữu	-	360.839.619				360.839.619
414	Quỹ đầu tư phát triển	-	269.690.130.324				269.690.130.324
421	LN sau thuế chưa phân phối	-	52.621.921.143				52.621.921.143
511	Doanh thu bán hàng và CC DV	-	-		8.495.043.762		8.495.043.762
515	Doanh thu hoạt động tài chính	-	28.754.377.815	102.809.550.157	74.055.172.342		-
632	Giá vốn hàng bán	18.704.975.847	17.072.783.939	21.151.110.651	4.078.326.712	-	-
635	Chi phí hoạt động tài chính	-	-	93.414.282.304	112.119.258.151		
641	Chi phí bán hàng	-	-				
642	Chi phí quản lý DN	6.264.993.850	-				
711	Thu nhập khác	-	7.727.273	14.201.487.037	20.466.480.887	-	-
811	Chi phí khác	-	-	16.773.264.964	16.765.537.691		
821	Chi phí thuế TNDN	-	-				
911	Xác định kết quả kinh doanh	-	-	2.123.760.939	2.123.760.939		
	CỘNG	2.239.276.960.468	2.239.276.960.468	760.338.138.583	760.338.138.583	2.212.525.408.251	2.212.525.408.251

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Trang

Nguyễn Hải Hoàng

Người đại diện theo pháp luật
10 tháng 07 năm 2026
CHỦ TỊCH
KIỂM TÔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Tuấn

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Mẫu số B02a-DN

CÔNG TY TNHH MTV THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

*Ban hành theo TT số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của BTC*

Địa chỉ: Số 52 Điện Biên Phủ, Hồng Bàng, Hải Phòng

Tel: 0225.3747441 - Fax: 0225.3747228

BÁO CÁO

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

NGÀY 30 THÁNG 06 NĂM 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý II năm 2026		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		103.440.433.986	86.169.424.963	104.743.594.251	86.997.617.508
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-		1.873.800	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		103.440.433.986	86.169.424.963	104.741.720.451	86.997.617.508
4. Giá vốn hàng bán	11		112.572.146.172	76.420.390.386	113.537.651.745	77.014.438.671
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		(9.131.712.186)	9.749.034.577	(8.795.931.294)	9.983.178.837
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		21.207.387.421	13.867.022.279	21.207.659.151	13.867.241.343
8. Chi phí tài chính	23					
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24					
9. Chi phí bán hàng	25		216.893.593	206.331.933	485.284.944	422.920.188
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		18.194.627.509	16.288.662.035	18.400.424.034	16.430.834.646
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 +26)}	30		(6.335.845.869)	7.121.062.888	(6.473.981.123)	6.996.665.346
12. Thu nhập khác	31		16.773.264.964	20.444.000	16.810.083.148	20.444.000
13. Chi phí khác	32		-		-	
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		16.773.264.964	20.444.000	16.810.083.148	20.444.000
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		10.437.419.095	7.141.506.888	10.336.102.025	7.017.109.346
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		2.123.760.939	1.403.421.867	2.123.760.939	1.403.421.867
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)	60		8.313.658.156	5.738.085.021	8.212.341.086	5.613.687.479

Người lập biểu


Nguyễn Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng


Nguyễn Hải Hoàng

Hải Phòng ngày 10 tháng 07 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



CHỦ TỊCH
KIỂM TÔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Tuấn

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Mẫu số B 03a-DN

CÔNG TY TNHH MTV THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

*Ban hành theo TT số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của BTC*

Địa chỉ: Số 52 Điện Biên Phủ, Hồng Bàng, Hải Phòng

Tel: 0225.3747441 - Fax: 0225.3747228

BÁO CÁO
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

NGÀY 30 THÁNG 06 NĂM 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý II năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		10.336.102.025	7.017.109.346
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.850.121.008	5.912.883.682
- Các khoản dự phòng	03			
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(21.207.659.151)	(13.867.241.343)
- Chi phí đi vay	06			
- Các khoản điều chỉnh khác	07		500.000.000	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(4.521.436.118)	(937.248.315)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1.453.876.626	10.546.575.509
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(5.177.965.829)	(13.781.940.271)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		25.458.659.301	86.258.258.511
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		8.721.109.869	1.513.850.117
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Chi phí đi vay đã trả	14			
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.077.695.961)	(1.822.175.100)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(5.453.897.571)	(2.864.012.805)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		18.402.650.317	78.913.307.646
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(30.150.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(81.771.031.788)	(210.528.061.448)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		45.081.103.217	51.700.000.000
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			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		21.207.659.151	13.867.241.343
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(15.482.269.420)	(144.990.970.105)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý II năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
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 trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33			
4. Tiền trả nợ gốc vay	34			
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>			
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		2.920.380.897	(66.077.662.459)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		59.099.684.778	109.771.627.392
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		62.020.065.675	43.693.964.933

Hải Phòng ngày 10 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Thị Thu Hằng

Nguyễn Hải Hoàng



CHỦ TỊCH
KIỂM TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Tuấn

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Mẫu số B09a-DN

CÔNG TY TNHH MTV THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

*Ban hành theo TT số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của BTC*

Địa chỉ: Số 52 Điện Biên Phủ, Hồng Bàng, Hải Phòng

Tel: 0225.3747441 - Fax: 0225.3747228

**THUYẾT MINH
BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

NGÀY 30 THÁNG 06 NĂM 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ Quý II năm 2026

I- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

- Hình thức sở hữu vốn: 100% vốn Nhà nước
- Lĩnh vực kinh doanh: Ngành nghề kinh doanh: Tư vấn đầu tư xây dựng, xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông cơ sở hạ tầng kỹ thuật, Kinh doanh bất động sản, vật liệu xây dựng, nguyên liệu phục vụ sản xuất công nghiệp, thiết bị văn phòng, công nghệ phẩm, thực phẩm công nghiệp
- Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:
- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính:
- Cấu trúc doanh nghiệp:
 - Danh sách Chi nhánh: Cửa hàng Kinh doanh dịch vụ và Cửa hàng số 2
 - Danh sách các Công ty liên doanh, liên kết
 - Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

II- Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

- Kỳ kế toán năm: Bắt đầu từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/12/2026
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: VND.

III- Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

- Chế độ kế toán áp dụng: Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính
- Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán: Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành.
- Hình thức kế toán áp dụng: Hình thức Nhật ký chung

IV- Các chính sách kế toán, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng (doanh nghiệp đáp ứng giả định hoạt động liên tục)

- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:
 - Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền: Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển.
 - Tiền mặt: Căn cứ vào các phiếu thu, phiếu chi tiền mặt.
 - Tiền gửi ngân hàng: Căn cứ vào Giấy báo Nợ và báo Có của Ngân hàng kết hợp với Sổ phụ hoặc bản xác nhận số dư của các ngân
 - Tiền đang chuyển: Dựa vào các lệnh chuyển tiền chưa có giấy báo nợ và các giấy nộp tiền chưa có giấy báo có.
 - Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền: Là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ
 - Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra Việt Nam đồng theo tỷ giá giao dịch tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.
- Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.
- Nguyên tắc kế toán nợ phải thu: Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, 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
- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:
 - Nguyên tắc ghi nhận 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 đối với hàng hóa tự sản xuất; đối với hoạt động thương mại: Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho
 - Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân cuối kỳ
 - Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý II năm 2026

- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: 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

4- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư:

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ : Những tài sản có đủ tiêu chuẩn của TSCĐ theo quy định của chuẩn mực kế toán được ghi nhận theo nguyên giá của từng TSCĐ, tùy thuộc vào nguồn hình thành của TSCĐ đó.

- Phương pháp khấu hao TSCĐ: Được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn tại thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính

5- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư :

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư:

- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư:

6- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

- Các khoản đầu tư : Ghi nhận theo giá gốc.

7- Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:

8- Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí chờ phân bổ

- Chi phí chờ phân bổ: Các chi phí liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước và tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính, hoặc được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian không quá 3 năm bao gồm

+ Công cụ dụng cụ xuất dùng

+ Tiền thu sử dụng đất

+ Chi phí khác

- Phương pháp phân bổ chi phí chờ phân bổ: Theo phương pháp đường thẳng.

9- Nguyên tắc kế toán phải trả người bán.

10- Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận.

11- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

12- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả: Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

13- Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

14. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại.

15. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính.

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

17. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi.

18- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu: Được ghi nhận trên cơ sở vốn thực góp.

19- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác:

Được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy, thỏa mãn các điều kiện ghi nhận doanh thu theo chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 14

20- Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu:

21- Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

22- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính:

23- Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

24- Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý TSCĐ, bất động sản đầu tư

25- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:

Thuế TNDN hiện hành: Được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế.

26- Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2026

V- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính

01- Tiền	Cuối kỳ	Đầu năm
- Tiền mặt	1.099.794.820	599.745.784
- Tiền gửi không kỳ hạn	60.920.270.855	58.499.938.994
- Tiền đang chuyển		
Cộng	62.020.065.675	59.099.684.778
02- Các khoản đầu tư tài chính	Cuối kỳ	Đầu năm
a. Chứng khoán kinh doanh		
- Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn		
- Trái phiếu đầu tư ngắn hạn		
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
+ Ngắn hạn		
- Tiền gửi có kỳ hạn	887.385.167.250	851.195.238.679
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		
+ Dài hạn		
Cộng	887.385.167.250	851.195.238.679
- Thuyết minh về lãi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nhưng không có khả năng Thu hồi nên doanh nghiệp không được ghi nhận doanh thu.		
- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.		
03- Các khoản phải thu của khách hàng	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	38.708.687.715	40.047.048.888
b) Phải thu của khách hàng dài hạn		
c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan		
Cộng	38.708.687.715	40.047.048.888
04- Phải thu khác	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn		
- Phải thu về cổ phần hóa, thu về cổ tức và lợi nhuận được chia		
- Phải thu người lao động		
- Lệ phí trước bạ đã nộp các hộ dân tái định cư (bao gồm cả TĐC ngân sách)	2.072.856.300	2.072.856.300
- Đội TCXL số 5 vay thi công	1.400.000.000	1.400.000.000
- Các khoản phải thu khác	14.309.136.072	14.206.937.552
a) Dài hạn		
- Ứng trước vốn trả các gói thầu vốn NSNN đầu tư	295.648.242.707	295.648.242.707
- Ký cược, ký quỹ		
Cộng	313.430.235.079	313.328.036.559

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2026

05 - Tài sản thiếu chờ xử lý	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Tiền		
b) Hàng tồn kho, TSCĐ, tài sản khác		
Cộng		
06 - Nợ xấu	Cuối kỳ	Đầu năm
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán		
- Thông tin về các khoản tiền phạt, phải thu về lãi trả chậm		
- Khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn		
Cộng		
07- Hàng tồn kho	Cuối kỳ	Đầu năm
- Nguyên liệu, vật liệu	62.840.111	127.797.445
- Công cụ, dụng cụ	254.211.110	235.886.772
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
- Thành phẩm	41.737.318	24.279.861
- Hàng hóa	1.551.172.085	979.214.948
- Hàng hóa xây dựng cơ bản	593.727.426.650	589.092.242.419
Cộng	595.637.387.274	590.459.421.445
* Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ; nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất. Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ. Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
08- Tài sản dở dang dài hạn	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn (Chi tiết cho từng loại, nêu lý do không hoàn thành trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường)		
Cộng a)		
b) Xây dựng cơ bản dở dang (Chi tiết cho các công trình chiếm từ 10% trên tổng giá trị XDGB)		
- Xây dựng cơ bản		
+ Trường mẫu giáo Quốc tế	127.272.727	127.272.727
+ Trạm xăng		
+ Trung tâm Trung tâm thương mại	1.653.426.363	1.653.426.363
Cộng b)	1.780.699.090	1.780.699.090

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2026

9- Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

KHOẢN MỤC	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Dụng cụ quản lý	Tổng cộng
I. Nguyên giá					
1. Số dư đầu năm	6.206.145.527	402.432.201	3.013.017.577	2.311.511.127	11.933.106.432
2. Tăng trong kỳ				-	
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	
- Đầu tư XDCB hoàn thành					
- Tăng khác					
3. Giảm trong kỳ	-	46.630.000	192.098.182	-	238.728.182
- Chuyển sang BĐS đầu tư					
- Thanh lý, nhượng bán		46.630.000	192.098.182	-	238.728.182
- Giảm khác					
4. Số dư cuối kỳ	6.206.145.527	355.802.201	2.820.919.395	2.311.511.127	11.694.378.250
II. Giá trị hao mòn lũy kế					
1. Số dư đầu năm	5.597.090.507	402.432.201	3.013.017.577	2.224.192.993	11.236.733.278
2. Tăng trong kỳ	244.482.616	-	-	31.738.178	276.220.794
- Khấu hao trong kỳ	244.482.616	-	-	31.738.178	276.220.794
- Tăng khác					
3. Giảm trong kỳ	-	46.630.000	192.098.182	-	238.728.182
- Chuyển sang BĐS đầu tư					
- Thanh lý nhượng bán	-	46.630.000	192.098.182	-	238.728.182
- Giảm khác					
4. Số dư cuối kỳ	5.841.573.123	355.802.201	2.820.919.395	2.255.931.171	11.274.225.890
III. Giá trị còn lại	-	-	-	39.856.568	39.856.568
- Tại ngày đầu năm	609.055.020	-	-	87.318.134	696.373.154
- Tại ngày cuối kỳ	364.572.404	-	-	55.579.956	420.152.360

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2026

10- Tăng, giảm bất động sản đầu tư

KHOẢN MỤC	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối quý
I. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ				
Nguyên giá	341.007.260.420			341.007.260.420
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	341.007.260.420			341.007.260.420
Giá trị hao mòn lũy kế	213.560.966.124	5.573.900.214		219.134.866.338
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	213.560.966.124	5.573.900.214		219.134.866.338
Giá trị còn lại	127.446.294.296			121.872.394.082
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	127.446.294.296			121.872.394.082
II. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NẪM GIỮ CHỜ TĂNG GIÁ				
Nguyên giá				
Tổn thất do suy giảm giá trị				
Giá trị còn lại				

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2026

11-Tăng, giảm tài sản cố định vô hình		
12-Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính		
13-Tài sản sinh học		
14- Chi phí chờ phân bổ	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn		
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khối Văn phòng	-	
- Chi phí mua hàng cửa hàng xăng dầu, kinh doanh điện	-	
- Chi phí trung tâm thương mại	-	
- Khác (khối cửa hàng)	39.394.181	
b) Dài hạn		
- Tiền thu sử dụng đất	66.936.591.603	75.640.809.775
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	34.222.324
- Khác	375.080.375	397.143.929
Cộng	67.351.066.159	76.072.176.028
15- Tài sản khác	Cuối kỳ	Đầu năm
- Ngắn hạn (tạm ứng)	1.251.087.638	1.211.087.638
Cộng	1.251.087.638	1.211.087.638
16- Vay và nợ thuê tài chính	Cuối kỳ	Đầu năm
- Vay ngắn hạn		
- Vay dài hạn		
Cộng		
17- Phải trả người bán	Cuối kỳ	Đầu năm
- Khối Văn phòng Công ty	14.239.356.068	16.203.455.722
- Cửa hàng Kinh doanh dịch vụ	20.771.470	40.165.274
- Cửa hàng số 2	109.500.841	89.866.382
Cộng	14.369.628.379	16.333.487.378
18- Phải trả về cổ tức, lợi nhuận		
19- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Phải nộp		
- Thuế giá trị gia tăng	16.375.314	75.556.758
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
- Thuế khác	1.273.000	8.629.410
- Lợi nhuận sau thuế sau phải nộp ngân sách	-	-
Cộng	17.648.314	84.186.168

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2026

b) Phải thu		
- Thuế giá trị gia tăng	2.415.090.248	3.576.557.588
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.987.891.677	21.910.195.716
+ Trong đó Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho hoạt động kinh doanh BĐS	9.293.693.504	9.092.236.604
- Thuế thu nhập cá nhân	655.918.949	558.462.119
- Tiền thu sử dụng đất	166.320.614.528	163.081.840.962
- Các khoản phí, lệ phí, thuế khác và các khoản phải nộp khác	7.395.571.216	4.395.571.216
Cộng	200.775.086.618	193.522.627.601
20- Chi phí phải trả	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn		
- Cửa hàng Kinh doanh dịch vụ		
- Cửa hàng số 2	-	36.000.000
b) Dài hạn		
- VP Công ty: Chi phí trích trước vào giá vốn hàng hóa, thành phẩm BĐS	1.172.527.962.071	1.113.181.535.117
Cộng	1.172.527.962.071	1.113.217.535.117
21- Phải trả khác	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn		
- Tài sản thừa chờ giải quyết		
- Kinh phí công đoàn	1.756.295	(2.999.658)
- Bảo hiểm xã hội	(104.326.849)	(58.927.866)
- Bảo hiểm y tế	(23.775.347)	(21.620.858)
- Bảo hiểm thất nghiệp	(5.932.259)	(7.085.227)
- Lệ phí mua HTCS và QSD đất		
- Chủ đầu tư thứ phát đóng góp hạ tầng chung và tiền bảo lãnh	3.440.076.064	3.440.076.064
- Tạm thu tiền TĐC các hộ dân đã nộp (ngoài ngân sách)	387.638.459.790	374.731.141.570
- Các khoản phải trả, phải nộp khác:		-
b) Dài hạn		
- Cửa hàng 1: Nhận ký quỹ, ký cược	25.000.000	-
- Văn phòng Công ty: Khoản đặt cọc các đơn vị thuê mặt bằng tại CATBI PLAZA	18.169.709.647	18.237.956.979
Cộng	409.140.967.341	396.318.541.004
22- Doanh thu chờ phân bổ	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn		
- Thu nhập khác	-	-
- Lãi tiền gửi ngân hàng khối Văn phòng Công ty	-	-
- Khách hàng thuê mặt bằng tại Trung tâm thương mại CATBI PLAZA	-	-
- Kinh doanh điện	-	-
- Cửa hàng xăng dầu Đông Viên	-	-
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước: Khách hàng nhận chuyển nhượng CSHT gắn với quyền sử dụng đất nhưng chưa thu hồi được mặt bằng	341.957.498.788	376.657.044.451
- Doanh thu chờ phân bổ khác		
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng		
Cộng	341.957.498.788	376.657.044.451

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2026

23- Trái phiếu phát hành

24- Cổ phiếu ưu đãi phân lại là nợ phải trả

25- Dự phòng phải trả

- a) Ngắn hạn
b) Dài hạn

Cuối kỳ Đầu năm

Cộng

26- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả

- a) Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Cộng a)

- b) Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả

Cộng b)

27- Vốn chủ sở hữu (Chi tiết tại Phụ lục 01)

28- Chênh lệch đánh giá lại tài sản

29- Chênh lệch tỷ giá

30- Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

- a) Tài sản thuê ngoài
b) Tài sản nhận giữ hộ
c) Ngoại tệ các loại
d) Vàng, tiền tệ
e) Nợ khó đòi đã xử lý
f) Các thông tin khác về các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Cộng

31-Phân giá trị các tài sản mà doanh nghiệp đang nắm giữ của các bên khác nhưng bị giới hạn sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các khoản nợ phải trả mà doanh nghiệp có nghĩa vụ phải thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật (ví dụ các tài sản theo hợp đồng BCC, các khoản tiền bị phong tỏa khi công ty đại chúng phát hành/chào bán cổ phiếu huy động vốn từ các cổ đông,...)

32- Các thông tin khác doanh nghiệp thấy cần thuyết minh, giải trình thêm để cung cấp thông tin hữu ích cho người sử dụng

- Các chỉ tiêu trên bảng cân đối kế toán tại báo cáo tài chính được thực hiện phân chi tiết theo loại khoản mục phù hợp quy định tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính
- Báo cáo tài chính tại ngày 30/06/2026 này được lập đã được hợp nhất gồm: Khối văn phòng Công ty, Chi nhánh Cửa hàng Kinh doanh dịch vụ và Chi nhánh Cửa hàng số 2

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2026

VI- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ báo cáo	Kỳ này
1- Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu bán hàng		
+ Văn phòng Công ty	36.325.284.085	36.325.284.085
+ Cửa hàng Kinh doanh dịch vụ	264.204.631	264.204.631
+ Cửa hàng số 2	1.280.118.971	366.679.198
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	21.835.960.661	21.835.960.661
- Doanh thu hợp đồng nhận chuyển nhượng HTCS và QSD đất	44.648.305.411	44.648.305.411
Cộng	104.353.873.759	103.440.433.986
2- Các khoản giảm trừ doanh thu		
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm giá hàng bán		
- Hàng bán bị trả lại	1.873.800	
Cộng	1.873.800	
3- Giá vốn hàng bán		
- Giá vốn của hàng hóa đã bán		
+ Văn phòng Công ty	112.119.258.151	112.119.258.151
+ Cửa hàng Kinh doanh dịch vụ	536.833.330	200.772.151
+ Cửa hàng số 2	881.560.264	252.115.870
- Giá vốn của thành phẩm đã bán		
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp		
- Giá trị còn lại, chi phí nhượng bán, thanh lý của BĐS đầu tư đã bán		
- Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư		
- Hao hụt, mất mát hàng tồn kho		
- Các khoản Chi phí vượt mức bình thường và dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
Cộng	113.537.651.745	112.572.146.172
4 - Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT		
5- Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay		
+ Văn phòng Công ty	21.151.110.651	21.151.110.651
+ Cửa hàng Kinh doanh dịch vụ	38.291.384	38.203.258
+ Cửa hàng số 2	18.257.116	18.073.512
- Lãi bán hàng trả chậm		
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		
Cộng	21.207.659.151	21.207.387.421

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2026

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ báo cáo	Kỳ này
6- Chi phí tài chính		
- Lãi tiền vay		
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm		
- Lỗ do thanh lý hoặc dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn		
- Chi phí tài chính khác		
+ Văn phòng Công ty		
+ Cửa hàng Kinh doanh dịch vụ		
+ Cửa hàng số 2		
Cộng		
7- Thu nhập khác		
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ, lãi do đánh giá lại tài sản		
- Tiền phạt thu được		
- Các khoản khác		
+ Văn phòng Công ty	16.773.264.964	16.773.264.964
+ Cửa hàng Kinh doanh dịch vụ	36.818.182	
+ Cửa hàng số 2	2	
Cộng	16.810.083.148	16.773.264.964
8- Chi phí khác		
- Giá trị còn lại TSCĐ, chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ, lỗ do đánh giá lại TS		
- Các khoản phạt		
- Chi phí khác		
+ Văn phòng Công ty		
+ Cửa hàng Kinh doanh dịch vụ	-	-
+ Cửa hàng số 2		
Cộng	-	-
9- Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
+ Văn phòng Công ty	17.995.862.920	17.995.862.920
+ Cửa hàng Kinh doanh dịch vụ	188.242.700	97.012.158
+ Cửa hàng số 2	216.318.414	101.752.431
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
+ Văn phòng Công ty		
+ Cửa hàng Kinh doanh dịch vụ	-	-
+ Cửa hàng số 2	485.284.944	216.893.593
Cộng	18.885.708.978	18.411.521.102

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2026

10- Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Chi phí nguyên vật liệu
Chi phí nhân công
Chi phí khấu hao TSCĐ
Chi phí dịch vụ mua ngoài, chi phí bằng tiền khác

Cộng

Lũy kế từ đầu
năm đến cuối kỳ
báo cáo

Kỳ này

11- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành
+ Văn phòng Công ty
+ Cửa hàng Kinh doanh dịch vụ
+ Cửa hàng số 2
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu
nhập hiện hành năm nay

Cộng

2.123.760.939 2.123.760.939

2.123.760.939 2.123.760.939

VII- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:
2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng:
3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:
4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:
5. Mua và thanh lý công ty con trong kỳ báo cáo

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 năm:
3. Thông tin so sánh
4. Những thông tin khác

Người lập biểu
(Ký, họ tên)


Nguyễn Thị Thu Trang

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)


Nguyễn Hải Hoàng

Lập, ngày 10 tháng 07 năm 2026
Người đại diện theo pháp luật
(Ký, họ tên, đóng dấu)



CHỦ TỊCH
KIỂM TÔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Tuấn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2026

Phụ lục số 01

27- Vốn chủ sở hữu

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

CHỈ TIÊU	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ	Các khoản mục khác	Cộng
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Số dư đầu năm trước	28.461.676.200						197.239.143.732	90.001.465.000	315.702.284.932
- Tăng vốn năm trước	242.074.323.800						-		242.074.323.800
- Lãi trong năm trước							14.911.272.422		14.911.272.422
- Tăng khác							-		
- Giảm vốn năm trước							152.072.858.800	90.001.465.000	242.074.323.800
- Lỗ trong năm trước									
- Giảm khác							7.455.636.211		7.455.636.211
Số dư đầu năm nay	270.536.000.000						52.621.921.143	-	323.157.921.143
- Tăng vốn trong kỳ									
- Lãi trong kỳ							8.212.341.086		8.212.341.086
- Tăng khác									
- Giảm vốn trong kỳ									
- Lỗ trong kỳ									
- Giảm khác									
Số dư cuối kỳ	270.536.000.000						60.834.262.229	-	331.370.262.229

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

- Vốn góp của Công ty mẹ
- Vốn góp của các đối tượng khác

Cuối kỳ Đầu năm

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

d) Cổ phiếu

đ) Cổ tức

e) Lý do của tăng/giảm các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp

- Thặng dư vốn;
- Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu;
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu
- Quỹ đầu tư phát triển;
- Cổ phiếu mua lại của chính mình;
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu;

g) Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định của các chuẩn mực kế toán cụ thể