BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

MỤC LỤC

		Trang
1.	Mục lục	1
2.	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3.	Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	4 - 5
4.	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	6 - 9
5.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7.	Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 36
8.	Phụ lục	37

****

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và công ty con (gọi chung là "Tập đoàn").

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101523, đăng ký lần đầu ngày 20 tháng 10 năm 2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 25 tháng 12 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Tầng 6, Tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 Đường Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh (này là phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh)
- Điện thoại : +84 (028) 6276 0296

Hoạt động kinh doanh đăng ký trong kỳ của Công ty là đầu tư, mua bán và sáp nhập, kinh doanh bất động sản và cho thuê mặt bằng.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Dhananjay Vidyasagar	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 12 năm 2024
Ông Nguyễn Huy Độ	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 12 năm 2024
Ông Trần Văn Hầu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2025
Ông Nguyễn Đắc Lộc	Thành viên Hội đồng quản trị độc lập	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 12 năm 2024
Ông Nguyễn Thanh Huy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2025

Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Nguyễn Đắc Lộc	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2024
Ông Dhananjay Vidyasagar	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2024

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 03 tháng 10 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Thúy	Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 7 năm 2023

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như – Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 03 tháng 10 năm 2024).

Kiểm toán viên
Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc
Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Nguyễn Ngọc Quỳnh Như
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Head Office : 02 Truong Son St., Ward 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Can Tho : I5-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn

bakertilly A&C
www.a-c.com.vn

Số: 1.1438/25/TC-AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2025, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc đến các vấn đề sau:

- Thuyết minh số V.7 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ về việc nhận chuyển nhượng lại các nền đất đã chuyển nhượng trong năm 2024. Trong năm 2024 Tập đoàn đã chuyển nhượng 11 nền đất thuộc Dự án Khu dân cư ADC Long An, Phường 3, TP. Tân An, tỉnh Long An (nay là phường Long An, tỉnh Tây Ninh) cho các nhân viên của Tập đoàn và các cá nhân có liên quan với thành viên quản lý chủ chốt với doanh thu từ việc chuyển nhượng là 11.036.430.486 VND, lợi nhuận tương ứng là 8.132.047.880 VND. Trong kỳ, Tập đoàn đã nhận chuyển nhượng lại toàn bộ các nên đất đã bán này với giá nhận chuyển nhượng bằng giá bán trong năm 2024.
- Thuyết minh số V.17 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ về việc giảm lãi suất các khoản vay của cổ đông. Ngày 01 tháng 8 năm 2025, Công ty và Bà Trần Thị Vân đã ký các phụ lục hợp đồng vay điều chỉnh giảm lãi suất đối với các khoản vay của Tập đoàn từ 2,00 - 2,50%/năm xuống còn 0,20%/năm và lãi suất này được áp dụng để điều chỉnh chi phí lãi vay phát sinh từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 cho đến khi hai bên có thỏa thuận khác. Thỏa thuận này giúp cho Tập đoàn giảm chi phí lãi vay phải trả trong kỳ từ 3.961.940.000 VND xuống còn 330.341.000 VND (giảm 3.631.599.000 VND).
- Thuyết minh số VII.1 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ về việc Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đang đề nghị Công ty nộp tiền thuê đất tại Bãi tắm Thùy Vân, TP. Vũng Tàu trong giai đoạn trước khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước (từ ngày 30 tháng 11 năm 1996 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2005). Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp thời điểm chính thức chuyển đổi thành công ty cổ phần không ghi nhận nghĩa vụ nợ phải trả về tiền thuê đất này. Công ty đang thực hiện khiếu nại kết luận của Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu số 261/KL-TTr ngày 17 tháng 9 năm 2018. Tiền thuê đất phải nộp từ ngày 30 tháng 11 năm 1996 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2005 với số tiền là 16.417.644.006 VND và tiền phạt chậm nộp (nếu có) liên quan đến tiền thuê đất phải nộp theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr chưa được ghi nhận trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Nguyễn Chí Dũng
Thành viên Ban Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0100-2023-008-1
Người được uỷ quyền

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.258.139.421.354**	**1.250.528.425.539**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**9.992.469.690**	**11.881.927.257**
1. Tiền	111	V.1	9.992.469.690	11.881.927.257
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
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		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**34.423.365.293**	**37.634.924.326**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	35.344.487.259	39.414.992.259
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.766.533.585	1.717.149.468
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	1.602.000.000	1.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	4.467.671.838	4.260.109.988
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(8.757.327.389)	(8.757.327.389)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**1.198.756.160.228**	**1.185.921.485.363**
1. Hàng tồn kho	141	V.7	1.198.756.160.228	1.185.921.485.363
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**14.967.426.143**	**15.090.088.593**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		115.935.958	11.499.999
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		14.851.490.185	15.078.588.594
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**489.056.608.622**	**488.987.142.497**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**132.000.000**	**132.000.000**
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 về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	132.000.000	132.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**58.640.250**	**117.280.500**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	-	-
- *Nguyên giá*	*222*		*1.409.787.946*	*1.409.787.946*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(1.409.787.946)*	*(1.409.787.946)*
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	V.9	58.640.250	117.280.500
- *Nguyên giá*	*228*		*1.074.026.303*	*1.074.026.303*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(1.015.386.053)*	*(956.745.803)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**482.899.397.704**	**482.926.832.721**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.10	482.899.397.704	482.926.832.721
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**5.966.570.668**	**5.811.029.276**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		166.957.500	224.260.500
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.11	5.799.613.168	5.586.768.776
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**1.747.196.029.976**	**1.739.515.568.036**

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**474.119.065.838**	**467.187.941.781**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**374.099.065.838**	**367.167.941.781**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	721.689.828	687.616.984
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	1.881.677.600	1.883.877.600
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	5.652.082.252	6.080.784.096
4. Phải trả người lao động	314		-	174.850.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	5.164.142.904	6.893.576.877
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		11.967.636.060	10.685.262.003
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a, c	9.707.623.458	10.173.170.485
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	336.105.977.286	327.690.567.286
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	2.898.236.450	2.898.236.450
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**100.020.000.000**	**100.020.000.000**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b, c	100.020.000.000	100.020.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.273.076.964.138**	**1.272.327.626.255**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**1.273.076.964.138**	**1.272.327.626.255**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	500.000.000.000	500.000.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*500.000.000.000*	*500.000.000.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.19	47.504.464.013	47.504.464.013
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	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	V.19	14.426.956.236	14.426.956.236
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.19	452.055.479	452.055.479
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.19	421.294.815.230	420.474.620.242
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*420.931.320.242*	*420.474.620.242*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*363.494.988*	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.19	289.398.673.180	289.469.530.285
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.747.196.029.976**	**1.739.515.568.036**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Thị Thúy	Nguyễn Thị Thúy	Nguyễn Ngọc Quỳnh Như

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

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1**	**3.675.569.155**	**13.029.115.671**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	**02**		**-**	**-**
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**3.675.569.155**	**13.029.115.671**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	**VI.2**	**365.507.282**	**3.092.743.178**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**3.310.061.873**	**9.936.372.493**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	**21**	**VI.3**	**144.397.713**	**10.017.682**
7. Chi phí tài chính	**22**		**490.019.000**	**6.882.260.260**
Trong đó: chi phí lãi vay	23		490.019.000	6.882.260.260
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	**24**	**V.10**	**(27.435.017)**	**(19.070.693)**
9. Chi phí bán hàng	**25**		**-**	**-**
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	**26**	**VI.4**	**1.668.295.892**	**1.678.640.789**
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**1.268.709.677**	**1.366.418.433**
12. Thu nhập khác	**31**		**-**	**-**
13. Chi phí khác	**32**	**VI.5**	**230.142.857**	**502.654.139**
14. Lợi nhuận khác	**40**		**(230.142.857)**	**(502.654.139)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**1.038.566.820**	**863.764.294**
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**51**	**V.14**	**502.073.329**	**1.418.048.196**
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**52**	**V.11**	**(212.844.392)**	**(1.088.438.578)**
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**749.337.883**	**534.154.676**
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	***61***		***363.494.988***	***248.417.738***
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	***62***		***385.842.895***	***285.736.938***
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.7a, b**	**7**	**5**
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VI.7a, b**	**7**	**5**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Thị Thúy	Nguyễn Thị Thúy	Nguyễn Ngọc Quỳnh Như

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***1.495.266.820***	***863.764.294***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9	58.640.250	58.640.250
- 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	V.10, VI.3	5.552.798	9.053.011
- Chi phí lãi vay	06		490.019.000	6.882.260.260
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***2.049.478.868***	***7.813.717.815***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		4.722.922.236	(4.871.476.672)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(10.133.634.865)	(4.285.558.500)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(2.847.975.942)	3.491.199.134
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(47.132.959)	(13.800.000)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(747.852.124)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(28.842.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(7.004.194.786)***	***2.105.239.577***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	VI.4	(602.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
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	V.5a, VI.3	2.367.219	10.017.682
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(599.632.781)***	***10.017.682***

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
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 của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.17	8.114.370.000	61.873.999.999
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.17	(2.400.000.000)	(63.764.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***5.714.370.000***	***(1.890.000.001)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(1.889.457.567)**	**225.257.258**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**11.881.927.257**	**9.841.393.004**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**9.992.469.690**	**10.066.650.262**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Thị Thuý	Nguyễn Thị Thuý	Nguyễn Ngọc Quỳnh Như

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn
Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (sau đây gọi tắt là "Công ty" hay "Công ty mẹ") là công ty cổ phần.

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

3. Ngành nghề kinh doanh
Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: đầu tư, mua bán và sáp nhập, kinh doanh bất động sản và cho thuê mặt bằng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Tập đoàn
Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 01 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

5a. Công ty con được hợp nhất
Công ty chỉ đầu tư vào công ty con là Công ty Cổ phần ADEC có trụ sở hoạt động tại Tầng 6, Tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 Đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là đầu tư, kinh doanh bất động sản và cho thuê mặt bằng. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại công ty con này là 54,33%.

5b. Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty chỉ đầu tư vào công ty liên kết là Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân có trụ sở hoạt động tại số 512/15/10 Trương Công Định, phường Tam Thắng, TP. Hồ Chí Minh. Hoạt động kinh doanh chính của công ty liên kết này là cung cấp dịch vụ đại lý tàu biển, đại lý vận tải – đường biển, dịch vụ môi giới hàng hải, dịch vụ cung ứng tàu biển và dịch vụ kiểm đếm hàng hoá, kinh doanh khai thác cầu cảng, dịch vụ cảng và bến cảng,... Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty con này là 40,25%.

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

7. Nhân viên
Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn có 10 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 14 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. 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.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4. Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

5. Đầu tư vào công ty liên kết

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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm tài chính với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

6. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

7. 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 Tập đoàn chủ yếu là chi phí sửa chữa văn phòng. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí sửa chữa văn phòng phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 02 năm.

8. Hàng tồn kho

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

Hàng tồn kho là các dự án xây dựng các khu dân cư đang thực hiện dở dang. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, tư vấn pháp lý, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của dự án trừ chi phí ước tính để hoàn thành dự án và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ hàng tồn kho.

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

9. Tài sản cố định hữu hình

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6
Thiết bị, dụng cụ quản lý	5

10. Tài sản cố định vô hình

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

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn là chương trình phần mềm máy tính. Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 04 năm.

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

11. 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 Tập đoàn.
- 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.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

12. Trái phiếu thường

Trái phiếu thường là trái phiếu không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chiết khấu trái phiếu cộng phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu thường phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí hoặc vốn hóa theo từng năm, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng:

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.
- Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực tế và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa.

13. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông của Công ty mẹ.

Thặng dư vốn cổ phần

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

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

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

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

15. 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. 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. 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 các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

16. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

18. Bên liên quan

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

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

19. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	32.806.844	5.800.517
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (i)	9.959.662.846	11.876.126.740
Cộng	**9.992.469.690**	**11.881.927.257**

(i) Trong đó khoản tiền gửi tại Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại (trước đây là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương) – Chi nhánh Sài Gòn có số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 9.851.541.497 VND đã bị phong tỏa theo Thông báo số 109/2024/CV-CNSG ngày 31 tháng 01 năm 2024.

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***6.796.500.000***	-	***10.379.830.000***	-
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân – phải thu tiền cung cấp dịch vụ tư vấn	6.707.000.000	-	10.264.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thúy – phải thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	-	57.915.000	-
Bà Trần Thị Thùy Hương – phải thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	-	57.915.000	-
Bà Trần Thị Vân – phải thu tiền chuyển nhượng bất động sản	89.500.000	-	-	-
Phải thu các khách hàng khác	***28.547.987.259***	***4.117.883.985***	***29.035.162.259***	***4.117.883.985***
Phải thu khách hàng mua bất động sản	24.224.273.274	-	24.711.448.274	-

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dự án Khu dân cư ADC, phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh (nay là phường Tân Mỹ, TP. Hồ Chí Minh)	*17.512.494.974*	-	*17.512.494.974*	-
Dự án Khu dân cư ADC Long An, Phường 3, TP. Tân An, tỉnh Long An (nay là phường Long An, tỉnh Tây Ninh)	*6.652.378.300*	-	*7.139.553.300*	-
Dự án Khu dân cư ADC An Dương Vương, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh (nay là phường Phú Thạnh, TP. Hồ Chí Minh)	*59.400.000*	-	*59.400.000*	-
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Phú Thọ	3.295.262.261	3.295.262.261	3.295.262.261	3.295.262.261
Công ty TNHH Vũ Hà	453.064.724	453.064.724	453.064.724	453.064.724
Các khách hàng khác	575.387.000	369.557.000	575.387.000	369.557.000
Cộng	**35.344.487.259**	**4.117.883.985**	**39.414.992.259**	**4.117.883.985**

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Xây dựng Hồng Long	334.353.398	334.353.398	334.353.398	334.353.398
Công ty TNHH Thương mại lắp đặt thiết bị phòng cháy chữa cháy Phúc Thịnh	325.498.209	-	325.498.209	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đầu tư Dinh Phát	321.750.000	-	321.750.000	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế Kiến trúc Long An	276.846.000	-	276.846.000	-
Các nhà cung cấp khác	508.085.978	249.501.860	458.701.861	249.501.860
Cộng	**1.766.533.585**	**583.855.258**	**1.717.149.468**	**583.855.258**

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Khoản cho Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân (là công ty liên kết) vay với lãi suất 3,00%/năm, thời hạn vay 12 tháng. Hợp đồng sẽ được tự động gia hạn nếu chưa được tất toán khi đến hạn.

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***318.421.028***	-	***105.859.178***	-
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân - phải thu lãi trả chậm phí dịch vụ tư vấn	298.906.028	-	105.859.178	-

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân - phải thu lãi cho vay	19.515.000	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***4.149.250.810***	***4.055.588.146***	***4.154.250.810***	***4.055.588.146***
Công ty TNHH Xây dựng Đầu tư Nhân Nghĩa – phải thu tiền thanh lý hợp đồng	3.578.958.000	3.578.958.000	3.578.958.000	3.578.958.000
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	13.000.000	-	20.000.000	-
Tạm ứng	7.258.950	-	7.258.950	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	550.033.860	476.630.146	548.033.860	476.630.146
Cộng	**4.467.671.838**	**4.055.588.146**	**4.260.109.988**	**4.055.588.146**

5b. *Phải thu dài hạn khác*

Khoản đặt cọc thuê văn phòng.

6. Nợ quá hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ông Dương Bá Lập – phải thu tiền bán hàng	Trên 3 năm	176.498.000	-	Trên 3 năm	176.498.000	-
Công ty TNHH Vũ Hà – phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Trên 3 năm	453.064.724	-	Trên 3 năm	453.064.724	-
Công ty TNHH Xây dựng Hồng Long – trả trước tiền cung cấp dịch vụ	Trên 3 năm	334.353.398	-	Trên 3 năm	334.353.398	-
Công ty TNHH Xây dựng Đầu tư Nhân Nghĩa – phải thu tiền thanh lý hợp đồng	Trên 3 năm	3.578.958.000	-	Trên 3 năm	3.578.958.000	-
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Phú Thọ – phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Trên 3 năm	3.295.262.261	-	Trên 3 năm	3.295.262.261	-
Phải thu các tổ chức khác	Trên 3 năm	919.191.006	-	Trên 3 năm	919.191.006	-
Cộng		**8.757.327.389**	-		**8.757.327.389**	-

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án Khu dân cư Nhơn Đức, Phước Lộc – Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh (nay là xã Nhà Bè và xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh) (i)	785.680.365.254	785.351.870.989
Dự án Khu dân cư ADC, phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh (nay là phường Tân Mỹ, TP. Hồ Chí Minh) (i)	370.706.196.549	370.068.653.748
Dự án Khu dân cư ADC Long An, Phường 3, TP. Tân An, tỉnh Long An (nay là phường Long An, tỉnh Tây Ninh) (ii)	42.369.598.425	30.500.960.626
Cộng	**1.198.756.160.228**	**1.185.921.485.363**

(i) Tổng chi phí đi vay được vốn hoá vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là 0 VND (cùng kỳ năm trước là 5.493.960.274 VND).

(ii) Trong năm 2024 Tập đoàn đã chuyển nhượng 11 nền đất thuộc Dự án Khu dân cư ADC Long An, Phường 3, TP. Tân An, tỉnh Long An (nay là phường Long An, tỉnh Tây Ninh) cho các nhân viên của Tập đoàn và các cá nhân có liên quan với thành viên quản lý chủ chốt với doanh thu từ việc chuyển nhượng là 11.036.430.486 VND, lợi nhuận tương ứng là 8.132.047.880 VND. Trong kỳ, Tập đoàn đã nhận chuyển nhượng lại toàn bộ các nền đất đã bán này với giá nhận chuyển nhượng bằng giá bán trong năm trước.

8. Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	1.217.133.401	192.654.545	1.409.787.946
Số cuối kỳ	**1.217.133.401**	**192.654.545**	**1.409.787.946**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.217.133.401	192.654.545	1.409.787.946
Chờ thanh lý	-	-	-
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	1.217.133.401	192.654.545	1.409.787.946
Số cuối kỳ	**1.217.133.401**	**192.654.545**	**1.409.787.946**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	-	-	-
Số cuối kỳ	-	-	-
Trong đó:			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

Tổng chi phí khấu hao được vốn hoá vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là 0 VND (cùng kỳ năm trước là 149.279.012 VND).

9. Tài sản cố định vô hình

	Chương trình phần mềm máy tính
Nguyên giá	
Số đầu năm	1.074.026.303
Số cuối kỳ	**1.074.026.303**
Trong đó:	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	604.904.303
Giá trị hao mòn	
Số đầu năm	956.745.803
Khấu hao trong kỳ	58.640.250
Số cuối kỳ	**1.015.386.053**
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	117.280.500
Số cuối kỳ	**58.640.250**
Trong đó:	
Tạm thời không sử dụng	-

10. Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn chỉ có khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân. Thông tin về khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Giá gốc	483.295.475.000	483.295.475.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	(396.077.296)	(368.642.279)
Cộng	**482.899.397.704**	**482.926.832.721**

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại công ty liên kết như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	482.926.832.721	482.965.472.202
Phần lỗ trong kỳ	(27.435.017)	(19.070.693)
Số cuối kỳ	**482.899.397.704**	**482.946.401.509**

Tình hình hoạt động công ty liên kết

Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với kỳ trước.

Giao dịch với công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn với Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Cung cấp dịch vụ tư vấn	1.960.685.185	1.960.685.185
Lãi trả chậm phí dịch vụ tư vấn	122.515.494	-
Lãi cho vay	11.660.212	-
Cho vay tiền	602.000.000	-

11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Số đầu năm	Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ	Số cuối kỳ
Chi phí lãi vay [(i)]	716.710.520	(43.630.420)	673.080.100
Các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ khác	4.870.058.256	256.474.812	5.126.533.068
Cộng	**5.586.768.776**	**212.844.392**	**5.799.613.168**

(i) Chi phí lãi vay tối đa được chuyển sang bù trừ vào thu nhập các kỳ sau của 6 tháng đầu năm 2025 là 3.365.400.500 VND (số đầu năm là 3.583.552.602 VND).

Theo quy định tại Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2020 và Nghị định số 20/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 02 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết, phần chi phí lãi vay không được trừ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận do ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những khoản chi phí lãi vay được chuyển này.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Kim khí Đông Phương	633.896.984	633.896.984
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiểm định Xây dựng	35.000.000	35.000.000
Các nhà cung cấp khác	52.792.844	18.720.000
Cộng	**721.689.828**	**687.616.984**

Tập đoàn không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Khách hàng ứng trước tiền mua nền của Dự án Khu dân cư ADC Long An, Phường 3, TP. Tân An, tỉnh Long An (nay là phường Long An, tỉnh Tây Ninh).

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm (trình bày lại)	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số cuối kỳ
Thuế GTGT hàng nội địa	420.896.808	126.125.798	(375.086.080)	171.936.526
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.475.167.408	502.073.329	(747.852.124)	5.229.388.613
Thuế thu nhập cá nhân	184.719.880	72.670.252	(236.493.876)	20.896.256
Các loại thuế khác	-	235.860.857	(6.000.000)	229.860.857
Cộng	**6.080.784.096**	**936.730.236**	**(1.365.432.080)**	**5.652.082.252**

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Tập đoàn được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng là 8% đối với một số hàng hóa theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội).

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của các công ty trong Tập đoàn như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC	174.544.045	164.766.000
Công ty Cổ phần ADEC	327.529.284	1.253.282.196
Cộng	**502.073.329**	**1.418.048.196**

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Tập đoàn được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm (trình bày lại)
Tiền thuê đất còn phải trả (i)	3.987.322.724	5.687.322.724
Chi phí phải trả dự án	1.026.820.180	1.026.820.180
Chi phí lãi vay cá nhân	-	44.433.973
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	150.000.000	135.000.000
Cộng	**5.164.142.904**	**6.893.576.877**

(i) Theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 19 tháng 9 năm 2018 của Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ("Kết luận Thanh tra 261"), Công ty phải nộp tiền thuê đất trong giai đoạn sau khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 10 tháng 01 năm 2013 tại khu vực bãi tắm Thuỳ Vân, TP. Vũng Tàu là 20.382.263.624 VND.

Theo Quyết định số 6769/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu (nay là TP. Hồ Chí Minh) ("Quyết định 6769"), Công ty được bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Nhà nước thu hồi đất có diện tích 962,6 m^2 để thực hiện dự án Đường Hàng Điều (đoạn từ 30/4 đến đường 51C), Phường 11, TP. Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, TP. Hồ Chí Minh) với số tiền là 14.696.940.900 VND (đơn giá được xác định theo Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể bồi thường số 2883/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu).

Ngày 26 tháng 4 năm 2024, Trung tâm Phát triển quỹ đất của TP. Vũng Tàu (nay là TP. Hồ Chí Minh) đã có Thông báo số 1490/TB-PTQĐ thông báo về việc chuyển tiền bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 6769 vào tài khoản tạm giữ của Thanh tra tỉnh để đảm bảo thu hồi nợ theo Kết luận Thanh tra 261.

Ngày 26 tháng 12 năm 2024, Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã ban hành Quyết định số 478/QĐ-TTr.VP về việc xử lý số dư tài khoản tạm giữ chờ xử lý của Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Theo Quyết định này số tiền đền bù 14.696.940.900 VND được Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chuyển vào Kho bạc Nhà nước vào ngày 30 tháng 12 năm 2024 để thanh toán một phần tiền nợ thuế theo Kết luận Thanh tra 261.

Ngày 20 tháng 3 năm 2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có các cuộc họp trao đổi và các thông báo đôn đốc Công ty thanh toán tiền thuê đất còn lại để hoàn thành nghĩa vụ với Nhà nước. Công ty cũng đã gửi Công văn số 01.2403/2025/CV-VRC ngày 24 tháng 3 năm 2025 cam kết thời gian nộp tiền thuê đất. Theo Công văn này, Công ty sẽ nộp 2.000.000.000 VND trước ngày 30 tháng 6 năm 2025 và sẽ hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất trước ngày 31 tháng 12 năm 2025. Đến thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã nộp 1.700.000.000 VND vào ngân sách Nhà nước.

Tình hình thanh toán nợ tiền thuê đất phải nộp trong giai đoạn sau khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 10 tháng 01 năm 2013 tại khu vực bãi tắm Thuỳ Vân, TP. Vũng Tàu theo Kết luận Thanh tra 261 như sau:

Số tiền phải nộp theo Kết luận Thanh tra 261	20.382.263.624
Cấn trừ với khoản thu hồi theo Quyết định 6769	(14.694.940.900)
Nộp tiền thanh toán một phần còn lại	(1.700.000.000)
Tiền thuê đất còn phải nộp	**3.987.322.724**

16. Phải trả khác

16a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm (trình bày lại)
Bà Trần Thị Vân (là bên liên quan) – chi phí lãi vay phải trả	6.635.203.845	6.304.862.845
Lãi chậm thanh toán liên quan đến cổ phần hóa	2.007.814.158	2.007.814.158
Phải trả phạt vi phạm hành chính (i)	-	1.000.000.000
Nhận ký quỹ ngắn hạn	4.400.000	4.400.000
Chi phí lãi vay phải trả	405.741.233	201.629.260
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	654.464.222	654.464.222
Cộng	**9.707.623.458**	**10.173.170.485**

(i) Các khoản phạt liên quan đến các quyết định xử lý vi phạm hành chính trong hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty Cổ phần ADEC:

- Quyết định số 1911/QĐ-XPHC ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh với số tiền phạt 500.000.000 VND.
- Quyết định số 268/QĐ-XPHC ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh với số tiền phạt 500.000.000 VND.

16b. Phải trả dài hạn khác

Chủ yếu là tiền nhận ký quỹ theo Hợp đồng đầu tư số 129/2009/HĐĐT/ADC-TDC ngày 20 tháng 10 năm 2009 với số tiền là 100.000.000.000 VND để thực hiện hợp tác kinh doanh bất động sản.

16c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

17. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay Bà Trần Thị Vân (là bên liên quan) (i)	333.055.977.288	324.640.567.288
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	3.049.999.998	3.049.999.998
Vay Bà Võ Thị Diễm An (ii)	*1.949.999.998*	*1.949.999.998*
Vay Ông Nguyễn Duy Linh (ii)	*1.100.000.000*	*1.100.000.000*
Cộng	**336.105.977.286**	**327.690.567.286**

(i) Các khoản vay Bà Trần Thị Vân (là bên liên quan) bao gồm:

- Khoản vay không có tài sản đảm bảo theo Hợp đồng vay số 01.0510/HĐV-ADEC ngày 05 tháng 10 năm 2024 để bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất 2,50%/năm (theo Phụ lục hợp đồng vay số 01.3112/2024/PLHĐV-ADEC ngày 31 tháng 12 năm 2024), thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay và sẽ được tự động gia hạn nếu chưa được tất toán khi đến hạn.
- Các khoản nhận lại nợ Tập đoàn đang vay của các cá nhân khác, chi tiết như sau:
  - Nhận toàn bộ khoản Bà Nguyễn Ngọc Hiếu cho Tập đoàn vay số tiền 39.150.000.000 VND, các quyền (bao gồm chi phí lãi vay mà Tập đoàn phải trả từ ngày phát sinh vay đến ngày thực hiện thỏa thuận) và nghĩa vụ liên quan theo Thỏa thuận số 01.0410/2024/TTHĐ-ADEC ngày 04 tháng 10 năm 2024.

- Nhận toàn bộ khoản Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm cho Tập đoàn vay số tiền 50.000.000.000 VND, các quyền (bao gồm chi phí lãi vay mà Tập đoàn phải trả từ ngày phát sinh vay đến ngày thực hiện thỏa thuận) và nghĩa vụ liên quan theo Thỏa thuận số 01/2024/TTHĐ-ADEC ngày 25 tháng 12 năm 2024.
- Nhận toàn bộ khoản Ông Nguyễn Văn Khôi cho Tập đoàn vay số tiền 3.000.000.000 VND, các quyền (bao gồm chi phí lãi vay mà Tập đoàn phải trả từ ngày phát sinh vay đến ngày thực hiện thỏa thuận) và nghĩa vụ liên quan theo Thỏa thuận số 02/2024/TTHĐ-ADEC ngày 25 tháng 12 năm 2024.
- Nhận toàn bộ khoản Bà Nguyễn Thu Huyền cho Tập đoàn vay số tiền 172.354.123.288 VND, các quyền (bao gồm chi phí lãi vay mà Tập đoàn phải trả từ ngày phát sinh vay đến ngày thực hiện thỏa thuận) và nghĩa vụ liên quan theo Thỏa thuận số 01.2612/2024/TTHĐ-ADEC ngày 26 tháng 12 năm 2024.

Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo và để bổ sung vốn kinh doanh cho Tập đoàn với lãi suất 2,5%/năm theo Phụ lục hợp đồng vay số 01.3112/2024/PLHĐV-ADEC ngày 31 tháng 12 năm 2024.

- Khoản vay không có tài sản đảm bảo theo Hợp đồng vay số 01.3012/2024/HĐV-ADEC ngày 30 tháng 12 năm 2024 để bổ sung nguồn vốn thực hiện đầu tư Dự án ADC Quận 7 (Dự án Khu dân cư ADC, phường Tân Mỹ, TP. Hồ Chí Minh) có số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 57.230.000.000 VND với lãi suất 2,00%/năm, thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay và sẽ được tự động gia hạn nếu chưa được tất toán khi đến hạn.
- Khoản vay không có tài sản đảm bảo theo Hợp đồng vay số 01.0201/2025/HĐV-ADEC ngày 02 tháng 01 năm 2025 để bổ sung nguồn vốn thực hiện đầu tư Dự án Khu dân cư ADC Long An (Dự án Khu dân cư ADC Long An, phường Long An, tỉnh Tây Ninh) có số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 12.285.910.000 VND, với lãi suất 2,00%/năm, thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay và sẽ được tự động gia hạn nếu chưa được tất toán khi đến hạn.

Ngày 01 tháng 8 năm 2025, Công ty và Bà Trần Thị Vân đã ký các phụ lục hợp đồng vay số 01.0108/2025/PLHĐV-ADEC, số 02.0108/2025/PLHĐV-ADEC và số 03.0108/2025/PLHĐV-ADEC về việc điều chỉnh giảm lãi suất các khoản vay xuống còn 0,20%/năm cho các hợp đồng vay đã trình bày ở trên. Lãi suất này được áp dụng để điều chỉnh chi phí lãi vay phát sinh từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 cho đến khi hai bên có thỏa thuận khác. Thỏa thuận này giúp cho Tập đoàn giảm chi phí lãi vay phải trả trong kỳ từ 3.961.940.000 VND xuống còn 330.341.000 VND (giảm 3.631.599.000 VND).

(ii) Khoản vay các cá nhân khác không có tài sản đảm bảo để bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất từ 8,00 - 12,00%/năm, thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay và sẽ được tự động gia hạn nếu chưa được tất toán khi đến hạn.

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Giảm do cấn trừ nợ phải thu (iii)	Tăng do kết chuyển nợ phải trả (iv)	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Kỳ này						
Vay ngắn hạn cá nhân	327.690.567.286	8.114.370.000	(1.700.500.000)	4.401.540.000	(2.400.000.000)	336.105.977.286
Cộng	**327.690.567.286**	**8.114.370.000**	**(1.700.500.000)**	**4.401.540.000**	**(2.400.000.000)**	**336.105.977.286**
Kỳ trước						
Vay ngắn hạn cá nhân	216.344.123.288	61.873.999.999	-	-	(11.064.000.000)	267.154.123.287
Trái phiếu thường ngắn hạn	100.000.000.000	-	-	-	(52.700.000.000)	47.300.000.000
Cộng	**316.344.123.288**	**61.873.999.999**	**-**	**-**	**(63.764.000.000)**	**314.454.123.287**

(iii) Trong kỳ, Tập đoàn đã chuyển nhượng quyền sử dụng nền đất số C54 Dự án Khu dân cư đối diện Bệnh viện Đa khoa tỉnh Long An - Dự án Khu dân cư ADC Long An, phường Long An, tỉnh Tây Ninh cho Bà Trần Thị Vân theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01.2005/2025/HĐCN-ADEC ngày 20 tháng 5 năm 2025, 95% số tiền phải thu từ việc chuyển nhượng (5% là tiền phải thu khi hoàn tất việc bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) này được bù trừ với số tiền vay Bà Trần Thị Vân theo Phụ lục hợp đồng nguyên tắc dự án Khu dân cư đối diện Bệnh viện Đa khoa tỉnh Long An số 01.2605/2025/PLHĐ-ADEC ngày 26 tháng 5 năm 2025.

(iv) Trong kỳ, Tập đoàn đã nhận chuyển nhượng lại các nền đất đã chuyển nhượng trong năm 2024 thuộc Dự án Khu dân cư đối diện Bệnh viện Đa khoa tỉnh Long An - Dự án Khu dân cư ADC Long An, phường Long An, tỉnh Tây Ninh từ Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm, Ông Nguyễn Văn Khôi và Bà Nguyễn Thị Tường Vi (là thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với thành viên quản lý chủ chốt tại thời điểm chuyển nhượng) với giá nhận chuyển nhượng bằng giá bán trong năm 2024 (xem thuyết minh số V.7). Toàn bộ số tiền Tập đoàn phải trả từ việc nhận chuyển nhượng lại các nền đất này đã được ghi nhận thành nợ vay của Tập đoàn với Bà Trần Thị Vân theo Thỏa thuận thanh toán số 01.0204/2025/TT-ADEC ngày 02 tháng 4 năm 2025.

Tập đoàn không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Sử dụng quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Kỳ này			
Quỹ khen thưởng	1.409.704.454	-	1.409.704.454
Quỹ phúc lợi	1.488.531.996	-	1.488.531.996
Cộng	**2.898.236.450**	**-**	**2.898.236.450**
Kỳ trước			
Quỹ khen thưởng	1.409.704.454	(1.359.493.253)	50.211.201
Quỹ phúc lợi	1.559.374.196	(169.348.947)	1.390.025.249
Cộng	**2.969.078.650**	**(1.528.842.200)**	**1.440.236.450**

19. Vốn chủ sở hữu

19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục đính kèm.

19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội	72.710.240.000	72.710.240.000
Bà Trần Thị Vân	82.993.100.000	67.993.100.000
Các cổ đông khác	344.296.660.000	359.296.660.000
Cộng	**500.000.000.000**	**500.000.000.000**

19c. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.000.000	50.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*50.000.000*	*50.000.000*
- *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	50.000.000	50.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*50.000.000*	*50.000.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.960.685.185	1.992.685.185
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.632.883.970	11.036.430.486
Doanh thu khác	82.000.000	-
Cộng	**3.675.569.155**	**13.029.115.671**

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Ngoài giao dịch cung cấp dịch vụ cho công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.10, Tập đoàn còn phát sinh giao dịch kinh doanh bất động sản với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thành viên quản lý chủ chốt		
Bà Nguyễn Thị Thúy	-	1.059.982.706
Bà Trần Thị Thùy Hương	-	1.059.982.706
Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm *(không còn là bên liên quan từ ngày 03 tháng 10 năm 2024 do đã miễn nhiệm)*	-	2.119.965.412

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt		
Bà Nguyễn Thu Huyền *(không còn là bên liên quan từ ngày 19 tháng 12 năm 2024 do Thành viên Hội đồng quản trị đã miễn nhiệm)*	-	1.808.275.772
Bà Lê Thị Mỹ Yến *(không còn là bên liên quan từ ngày 19 tháng 12 năm 2024 do Thành viên Hội đồng quản trị đã miễn nhiệm)*	-	1.808.275.772
Ông Nguyễn Văn Khôi *(không còn là bên liên quan từ ngày 03 tháng 10 năm 2024 do Phó Tổng Giám đốc đã miễn nhiệm)*	-	1.059.982.706
Bà Nguyễn Thị Tường Vi *(không còn là bên liên quan từ ngày 03 tháng 10 năm 2024 do Phó Tổng Giám đốc đã miễn nhiệm)*	-	1.059.982.706
Bên liên quan khác		
Bà Trần Thị Vân	1.632.883.970	-

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	102.766.614	103.951.449
Giá vốn của thành phẩm bất động sản đã bán	262.740.668	2.988.791.729
Cộng	**365.507.282**	**3.092.743.178**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Lãi tiền gửi ngân hàng	10.222.007	10.017.682
Lãi chậm thanh toán phí dịch vụ	122.515.494	-
Lãi tiền cho vay	11.660.212	-
Cộng	**144.397.713**	**10.017.682**

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí cho nhân viên	799.511.968	1.048.511.739
Chi phí vật liệu quản lý	1.966.668	3.703.704
Chi phí khấu hao tài sản cố định	58.640.250	29.320.124
Chi phí dịch vụ mua ngoài	648.982.402	465.041.001
Chi phí khác	159.194.604	132.064.221
Cộng	**1.668.295.892**	**1.678.640.789**

5. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước (trình bày lại)**
Phạt vi phạm hành chính (xem thuyết minh số V.16a)	-	500.000.000
Phạt chậm nộp thuế	230.142.857	821.690
Chi phí khác	-	1.832.449
Cộng	**230.142.857**	**502.654.139**

6. Lãi trên cổ phiếu

6a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước (trình bày lại)**
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	363.494.988	248.417.738
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	363.494.988	248.417.738
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	50.000.000	50.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**7**	**5**

6b. Thông tin khác

Lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ trước được tính toán lại do ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố số liệu (xem thuyết minh số VII.4). Việc áp dụng này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước giảm từ 10 VND xuống còn 5 VND.

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí phát triển bất động sản	12.085.902.019	5.503.921.191
Chi phí nhân công	1.700.141.188	1.952.863.260
Chi phí khấu hao tài sản cố định	58.640.250	178.599.136
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.694.011.324	572.742.986
Chi phí khác	138.856.310	28.065.940
Cộng	**15.677.551.091**	**8.236.192.513**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Nợ tiềm tàng

Theo Kết luận Thanh tra 261, Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đề nghị Công ty nộp tiền thuê đất tại Bãi tắm Thùy Vân, TP. Vũng Tàu trong giai đoạn trước khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước (từ ngày 30 tháng 11 năm 1996 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2005) với số tiền là 16.417.644.006 VND. Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp tại thời điểm chính thức chuyển đổi thành công ty cổ phần không ghi nhận nghĩa vụ nợ phải trả về tiền thuê đất này. Công ty đã gửi văn bản cho Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để khiếu nại về tiền thuê đất phải nộp bổ sung này. Theo Thông báo số 123/TB-UBND ngày 24 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trả lời kiến nghị của Công ty về việc đề nghị loại khoản nợ tiền thuê đất giai đoạn trước khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước (từ ngày 30 tháng 11 năm 1996 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2005) ra khỏi nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã giao Thanh tra tỉnh chủ trì làm việc với Sở Tài chính và các cơ quan có liên quan căn cứ hồ sơ vụ việc và quy định của pháp luật để xem xét, thống nhất hướng xử lý về khoản nợ ngân sách tiền thuê đất của Công ty. Trên cơ sở rà soát, Thanh tra tỉnh giải quyết, trả lời kiến nghị của Công ty theo thẩm quyền quy định và báo cáo kết quả về Ủy ban nhân dân tỉnh trước ngày 05 tháng 3 năm 2025. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này Công ty vẫn chưa nhận được ý kiến trả lời của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Tiền thuê đất phải nộp từ ngày 30 tháng 11 năm 1996 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2005 và tiền phạt chậm nộp (nếu có) liên quan đến tiền thuê đất phải nộp theo Kết luận Thanh tra số 261 chưa được Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

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

Các bên liên quan với Tập đoàn 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.

2a. 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 và các thành viên Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ. 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.

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

Ngoài các 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 đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Thành viên quản lý chủ chốt		
Bà Nguyễn Thị Thúy – nhận chuyển nhượng bất động sản	1.100.385.000	-
Bà Trần Thị Thùy Hương – nhận chuyển nhượng bất động sản	1.100.385.000	-
Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm *(không còn là bên liên quan từ ngày 03 tháng 10 năm 2024 do đã miễn nhiệm)*		
Vay tiền	-	50.000.000.000
Lãi vay phải trả	-	476.712.000

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt		
Bà Nguyễn Thu Huyền *(không còn là bên liên quan từ ngày 19 tháng 12 năm 2024 do Thành viên Hội đồng quản trị đã miễn nhiệm)*		
Vay tiền	-	7.340.000.000
Lãi vay phải trả	-	5.149.790.000
Ông Nguyễn Văn Khôi *(không còn là bên liên quan từ ngày 03 tháng 10 năm 2024 do Phó Tổng Giám đốc đã miễn nhiệm)*		
Vay tiền	-	3.100.000.000
Lãi vay phải trả	-	44.844.000

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.2.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức danh	**Kỳ này**	**Kỳ trước**
Hội đồng quản trị			
Ông Dhananjay Vidyasagar	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm thành viên Ủy ban Kiểm toán	84.000.000	-
Ông Nguyễn Huy Độ	Thành viên Hội đồng quản trị	30.000.000	-
Ông Nguyễn Đắc Lộc	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Trưởng Ủy ban Kiểm toán	54.000.000	-
Ông Trần Văn Hầu	Thành viên Hội đồng quản trị	-	-
Ông Nguyễn Thanh Huy	Thành viên Hội đồng quản trị (đã miễn nhiệm)	-	10.000.000
Ông Phan Văn Tướng	Thành viên Hội đồng quản trị (đã miễn nhiệm)	-	60.000.000
Ông Trần Tuấn Anh	Thành viên Hội đồng quản trị (đã miễn nhiệm)	-	10.000.000
Ông Từ Như Quỳnh	Chủ tịch Hội đồng quản trị (đã miễn nhiệm)	-	190.999.998
Ông Nguyễn Quốc Phòng	Thành viên Hội đồng quản trị độc lập (đã miễn nhiệm)	-	54.000.000
Ban Tổng Giám đốc			
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Tổng Giám đốc	345.822.222	-
Bà Nguyễn Thị Thúy	Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng	138.421.052	108.000.000
Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm	Tổng Giám đốc (đã miễn nhiệm)	-	491.030.148
Cộng		**652.243.274**	**924.030.146**

2b. *Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Tập đoàn bao gồm:

Bên liên quan khác	**Mối quan hệ**
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội	Công ty sở hữu 14,54% vốn điều lệ
Bà Trần Thị Vân	Cá nhân sở hữu 16,60% vốn điều lệ

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Thần 1 *(không còn là bên liên quan từ ngày 26 tháng 6 năm 2025 do thành viên Hội đồng quản trị đã miễn nhiệm)*	Thành viên Hội đồng quản trị là Chủ tịch Hội đồng quản trị của công ty này
Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Thần 2 *(không còn là bên liên quan từ ngày 26 tháng 6 năm 2025 do thành viên Hội đồng quản trị đã miễn nhiệm)*	Thành viên Hội đồng quản trị là Chủ tịch Hội đồng quản trị của công ty này
Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Thần 3 *(không còn là bên liên quan từ ngày 26 tháng 6 năm 2025 do thành viên Hội đồng quản trị đã miễn nhiệm)*	Thành viên Hội đồng quản trị là Chủ tịch Hội đồng quản trị của công ty này
Công ty TNHH Việt Bảo Tín	Thành viên Hội đồng quản trị là Giám đốc của công ty này
Công ty Cổ phần Metallife Việt Nam	Thành viên Hội đồng quản trị là Giám đốc của công ty này
Công ty TNHH Thương mại VASTC	Thành viên Hội đồng quản trị là Giám đốc của công ty này

Giao dịch với các bên liên quan khác
Ngoài các giao dịch phát sinh với công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.10, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Thần 2 *(không còn là bên liên quan từ ngày 26 tháng 6 năm 2025 do thành viên Hội đồng quản trị đã miễn nhiệm)*		
Chi phí thuê văn phòng	-	24.545.454
Bà Trần Thị Vân		
Vay tiền	8.114.370.000	-
Chi phí lãi vay	397.257.000	-

Giá dịch vụ cung cấp với các bên liên quan khác là giá thỏa thuận.

Công nợ với bên liên quan khác
Công nợ với bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.2, V.4, V.5a, V.16a và V.17.

Các khoản công nợ phải thu bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu bên liên quan khác.

3. Thông tin về bộ phận

Hoạt động của Tập đoàn chủ yếu là kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm trước đã được điều chỉnh lại cho các sai sót sau:

- Ghi nhận bổ sung thu nhập từ tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do ghi nhận bổ sung thu nhập từ tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Nhà nước thu hồi đất có diện tích 962,6 m^2 để thực hiện dự án Đường Hàng Điều (đoạn từ 30/4 đến đường 51C), Phường 11, TP. Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, TP. Hồ Chí Minh) theo Quyết định số 6769 với số tiền là 14.696.940.900

VND và được cấn trừ với tiền thuê đất phải nộp theo Quyết định số 478/QĐ-TTr.VP ngày 26 tháng 12 năm 2024 của Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (xem thuyết minh số V.15).

- Ghi nhận bổ sung chi phí cho các khoản tiền xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động kinh doanh bất động sản theo các Quyết định xử phạt số 1911/QĐ-XPHC ngày 12 tháng 5 năm 2023 và Quyết định xử phạt số 268/QĐ-XPHC ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh với tổng số tiền là 1.000.000.000 VND.

Ảnh hưởng của các điều chỉnh này đến số liệu so sánh như sau:

	Mã số	Số liệu đã báo cáo	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ				
Nợ phải trả	300	477.943.894.501	(10.755.952.720)	467.187.941.781
Nợ ngắn hạn	310	377.923.894.501	(10.755.952.720)	367.167.941.781
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	3.141.795.916	2.938.988.180	6.080.784.096
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21.588.517.777	(14.694.940.900)	6.893.576.877
Phải trả ngắn hạn khác	319	9.173.170.485	1.000.000.000	10.173.170.485
Vốn chủ sở hữu	400	1.261.571.673.535	10.755.952.720	1.272.327.626.255
Vốn chủ sở hữu	410	1.261.571.673.535	10.755.952.720	1.272.327.626.255
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	409.718.667.522	10.755.952.720	420.474.620.242
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	409.718.667.522	10.755.952.720	420.474.620.242
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ				
Chi phí khác	32	2.654.139	500.000.000	502.654.139
Lợi nhuận khác	40	(2.654.139)	(500.000.000)	(502.654.139)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	1.363.764.294	(500.000.000)	863.764.294
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	1.034.154.676	(500.000.000)	534.154.676
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	520.067.738	271.650.000	248.417.738
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	514.086.938	228.350.000	285.736.938
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	10	(5)	5
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	10	(5)	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ				
Lợi nhuận trước thuế	01	1.363.764.294	(500.000.000)	863.764.294
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	08	8.313.717.815	(500.000.000)	7.813.717.815
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	2.991.199.134	500.000.000	3.491.199.134

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

Ngoài sự kiện đã trình bày tại thuyết minh số V.17, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2025

Trần Thị Thuý	Nguyễn Thị Thuý	Nguyễn Ngọc Quỳnh Như
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Phụ lục: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	500.000.000.000	47.504.464.013	452.055.479	14.426.956.236	408.741.325.966	288.679.735.572	1.259.804.537.266
Điều chỉnh theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1911/QĐ-XPHC (i)	-	-	-	-	(271.650.000)	(228.350.000)	(500.000.000)
Số dư đầu năm trước được trình bày lại	500.000.000.000	47.504.464.013	452.055.479	14.426.956.236	408.469.675.966	288.451.385.572	1.259.304.537.266
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	-	520.067.738	514.086.938	1.034.154.676
Điều chỉnh theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số số 268/QĐ-XPHC (ii)	-	-	-	-	(271.650.000)	(228.350.000)	(500.000.000)
Lợi nhuận trong kỳ trước được trình bày lại	-	-	-	-	248.417.738	285.736.938	534.154.676
Số dư cuối kỳ trước	**500.000.000.000**	**47.504.464.013**	**452.055.479**	**14.426.956.236**	**408.718.093.704**	**288.737.122.510**	**1.259.838.691.942**
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	47.504.464.013	452.055.479	14.426.956.236	409.718.667.522	289.469.530.285	1.261.571.673.535
Điều chỉnh theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1911/QĐ-XPHC (i)	-	-	-	-	(271.650.000)	(228.350.000)	(500.000.000)
Điều chỉnh theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số số 268/QĐ-XPHC (ii)	-	-	-	-	(271.650.000)	(228.350.000)	(500.000.000)
Điều chỉnh theo Quyết định số 6769/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu (nay là TP. Hồ Chí Minh) (iii)	-	-	-	-	11.755.952.720	-	11.755.952.720
Số dư đầu năm được trình bày lại	500.000.000.000	47.504.464.013	452.055.479	14.426.956.236	420.931.320.242	289.012.830.285	1.272.327.626.255
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	363.494.988	385.842.895	749.337.883
Số dư cuối kỳ này	**500.000.000.000**	**47.504.464.013**	**452.055.479**	**14.426.956.236**	**421.294.815.230**	**289.398.673.180**	**1.273.076.964.138**

(i) Lợi nhuận giảm do điều chỉnh ghi nhận xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động kinh doanh bất động sản theo Quyết định số 1911/QĐ-XPHC ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh.
(ii) Lợi nhuận giảm do điều chỉnh ghi nhận xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động kinh doanh bất động sản theo Quyết định số 268/QĐ-XPHC ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh.
(iii) Lợi nhuận tăng do điều chỉnh ghi nhận khoản tiền bồi thường hỗ trợ theo Quyết định số 6769/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu với số tiền là 14.696.940.900 VND.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Thị Thúy	Nguyễn Thị Thuý	Nguyễn Ngọc Quỳnh Như

GIẢI TRÌNH NGUYÊN NHÂN BIẾN ĐỘNG LỢI NHUẬN

1/ Giải trình nguyên nhân biến động Lợi nhuận sau thuế TNDN kỳ trước và kỳ này

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024*	*Tỷ lệ tăng/giảm*
	(VND)	*(VND)*	*(%)*
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**749.337.883**	**534.154.676**	**40,28**

Nguyên nhân biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 cao hơn so với cùng kỳ năm 2024 chủ yếu do giảm chi phí tài chính từ các khoản vay của Công ty con.

2/ Giải trình nguyên nhân biến động Lợi nhuận sau thuế TNDN trước kiểm toán và sau kiểm toán:

	Sau kiểm toán BCTC ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Trước kiểm toán BCTC ngày 30 tháng 06 năm 2025*	*Tỷ lệ tăng/giảm*
	(VND)	*(VND)*	*(%)*
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**749.337.883**	**10.071.222.594**	**(93,56)**

Nguyên nhân biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 sau kiểm toán giảm 93,56% là do Công ty đã điều chỉnh hồi tố số liệu đầu năm trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ với lý do sau:

Ghi nhận khoản thu nhập khác từ việc nhận được khoản tiền bồi thường hỗ trợ theo Quyết định số 6769 là khoản bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Nhà nước thu hồi đất có diện tích 962,6 m^2 để thực hiện dự án Đường Hàng Điều (đoạn từ 30/4 đến đường 51C), Phường 11, TP. Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, TP. Hồ Chí Minh) với số tiền là 14.696.940.900 VND (đơn giá được xác định theo Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể bồi thường số 2883/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân TP. Vũng Tàu).

Ngày 26 tháng 12 năm 2024, Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã đưa ra Quyết định số 478/QĐ-TTr.VP về việc xử lý số dư tài khoản tạm giữ chờ xử lý của Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ngày 26 tháng 12 năm 2024, Công ty gửi công văn số 01.2612/2024/CV-VRC phản hồi Quyết định số 478/QĐ-TTr.VP về việc Công ty chưa đồng ý nhận khoản tiền đền bù này vì đơn giá đất đền bù đang áp dụng theo Quyết định 2883/QĐ-UBND ngày 22/09/2020 mà Công ty bị thu hồi đất năm 2023. Vì vậy đơn giá đền bù theo bảng giá đất năm 2020 là chưa phù hợp.

Ngày 30 tháng 12 năm 2024 Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã chuyển khoản tiền đền bù của Công ty vào Kho bạc Nhà nước để thanh toán một phần nợ tiền thuê đất theo Kết luận Thanh tra số 261 đã trình bày ở trên.

Vì vậy, Công ty đã điều chỉnh hồi tố khoản thu nhập này vào kỳ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

M.S.D.N: 3500101523-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Ngọc Quỳnh Như
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC