CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
DN: O=VN, L=BÀ RỊA VŨNG TÀU, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC, E=THOMVT39@GMAIL.COM, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3500101523
Reason: I am the author of this document
Location: 123-DIEN BI
Date: 2026-04-29 14:06:05
Foxit Reader Version: 9.6.0

# Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán Quý 1 năm 2026

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

**MỤC LỤC**


| | *Trang* |
|---|---|
| Thông tin chung | 1 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 2 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ | 3 - 6 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | 7 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ | 8 - 9 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ | 10 – 26 |

# Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

THÔNG TIN CHUNG

## CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3500101523 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 10 năm 2005, và các GCNĐKDN điều chỉnh.

Công ty được niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 147/QĐ-SGDHCM do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ký ngày 19 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động kinh doanh đăng ký trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, M&A, kinh doanh bất động sản và cho thuê mặt bằng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 6 Tòa nhà Smart View, Số 161A (1 phần) – 163 – 165 Đường Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

| | | |
|---|---|---|
| Ông Dhananjay Vidyasagar | Chủ tịch | Bổ nhiệm ngày 19 tháng 12 năm 2024 |
| Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 19 tháng 12 năm 2024 |
| Ông Nguyễn Đắc Lộc | Thành viên HĐQT độc lập | Bổ nhiệm ngày 19 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 06 năm 2025 |

## ỦY BAN KIỂM TOÁN

| | | |
|---|---|---|
| Ông Nguyễn Đắc Lộc | Chủ tịch UBKT | Bổ nhiệm ngày 19 tháng 12 năm 2024 |
| Ông Dhananjay Vidyasagar | Thành viên UBKT | Bổ nhiệm ngày 19 tháng 12 năm 2024 |

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

| | | |
|---|---|---|
| Bà Trần Thị Vân | Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2025 |
| Ông Nguyễn Quốc Phòng | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 24 tháng 11 năm 2025 |
| Bà Nguyễn Thị Thúy | Giám đốc tài chính | |

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty là Bà Trần Thị Vân.

# Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026.

## TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này 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 nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- 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 chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

## CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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 giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc cùng ngày 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:

M.S.D.N: 3500101521 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

**Nguyễn Quốc Phòng**
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 24 tháng 04 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

*VND*

| *Mã số* | *TÀI SẢN* | *Thuyết minh* | *Ngày 31 tháng 03 năm 2026* | *Ngày 01 tháng 01 năm 2026* |
|---|---|---|---|---|
| **100** | **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | | **1.256.396.411.356** | **1.256.807.408.495** |
| ***110*** | ***I. Tiền và các khoản tương đương tiền*** | ***4*** | ***9.955.864.010*** | ***10.468.220.954*** |
| 111 | 1. Tiền | 4 | 9.955.864.010 | 10.468.220.954 |
| 112 | 2. Các khoản tương tương tiền | | - | - |
| ***120*** | ***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn*** | | ***1.602.000.000*** | ***1.602.000.000*** |
| 121 | 1. Chứng khoán kinh doanh | | - | - |
| 122 | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | | - | - |
| 123 | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 1.602.000.000 | 1.602.000.000 |
| ***130*** | ***III. Các khoản phải thu ngắn hạn*** | | ***30.495.645.326*** | ***30.954.785.382*** |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5 | 32.779.516.102 | 33.290.257.259 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6 | 1.717.149.467 | 1.717.149.467 |
| 133 | 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | | - | - |
| 134 | 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | | - | - |
| 135 | 5. Phải thu ngắn hạn khác | 7 | 4.756.307.146 | 4.704.706.045 |
| 136 | 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 8 | (8.757.327.389) | (8.757.327.389) |
| 137 | 7. Tài sản thiếu chờ xử lý | | - | - |
| ***140*** | ***IV. Hàng tồn kho*** | ***9*** | ***1.199.728.560.169*** | ***1.199.120.715.912*** |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | 9 | 1.199.728.560.169 | 1.199.120.715.912 |
| 149 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | - | - |
| ***150*** | ***V. Tài sản ngắn hạn khác*** | | ***14.614.341.851*** | ***14.661.686.247*** |
| 151 | 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | | 4.599.998 | 11.499.998 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 15 | 14.609.741.853 | 14.650.186.249 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | | - | - |
| 154 | 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ | | - | - |
| 155 | 5. Tài sản ngắn hạn khác | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

*VND*

| *Mã số* | *TÀI SẢN* | *Thuyết minh* | *Ngày 31 tháng 03 năm 2026* | *Ngày 01 tháng 01 năm 2026* |
|---|---|---|---|---|
| **200** | **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | | **489.165.205.628** | **489.063.149.787** |
| ***210*** | ***I. Các khoản phải thu dài hạn*** | | - | - |
| 211 | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | | - | - |
| 212 | 2. Trả trước cho người bán dài hạn | | - | - |
| 213 | 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | | - | - |
| 214 | 4. Phải thu nội bộ dài hạn | | - | - |
| 215 | 5. Phải thu về cho vay dài hạn | | - | - |
| 216 | 6. Phải thu dài hạn khác | | - | - |
| 219 | 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | | - | - |
| ***220*** | ***II. Tài sản cố định*** | | - | - |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 10 | - | - |
| *222* | *Nguyên giá* | | *1.409.787.946* | *1.409.787.946* |
| *223* | *Giá trị hao mòn lũy kế* | | *(1.409.787.946)* | *(1.409.787.946)* |
| 224 | 2. Tài sản cố định thuê tài chính | | - | - |
| *225* | *Nguyên giá* | | - | - |
| *226* | *Giá trị hao mòn lũy kế* | | - | - |
| 227 | 3. Tài sản cố định vô hình | 11 | - | - |
| *228* | *Nguyên giá* | | *1.074.026.303* | *1.074.026.303* |
| *229* | *Giá trị hao mòn lũy kế* | | *(1.074.026.303)* | *(1.074.026.303)* |
| ***230*** | ***III. Bất động sản đầu tư*** | | - | - |
| 231 | 1. Nguyên giá | | - | - |
| 232 | 2. Giá trị hao mòn lũy kế | | - | - |
| ***240*** | ***IV. Tài sản dở dang dài hạn*** | | - | - |
| 241 | 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | | - | - |
| 242 | 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | - | - |
| ***250*** | ***V. Đầu tư tài chính dài hạn*** | ***12*** | ***482.899.391.619*** | ***482.899.391.619*** |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | | | |
| 252 | 2. Đầu tư vào công ty liên kết | 12 | 482.899.391.619 | 482.899.391.619 |
| 253 | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | - |
| 254 | 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | - | - |
| 255 | 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | - | - |
| ***260*** | ***VI. Tài sản dài hạn khác*** | | ***6.265.814.009*** | ***6.163.758.168*** |
| 261 | 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn | | 81.003.000 | 109.654.500 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | 6.184.811.009 | 6.054.103.668 |
| 263 | 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | | - | - |
| 268 | 4. Tài sản dài hạn khác | | - | - |
| 269 | 5. Lợi thế thương mại | | - | - |
| **270** | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | | **1.745.561.616.984** | **1.745.870.558.282** |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

*VND*

| *Mã số* | *NGUỒN VỐN* | *Thuyết minh* | *Ngày 31 tháng 03 năm 2026* | *Ngày 01 tháng 01 năm 2026* |
|---|---|---|---|---|
| **300** | **C. NỢ PHẢI TRẢ** | | **472.002.726.318** | **472.365.804.857** |
| ***310*** | ***I. Nợ ngắn hạn*** | | ***471.982.726.318*** | ***472.365.804.857*** |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 13 | 157.014.417 | 53.720.000 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 14 | 1.652.197.600 | 1.663.797.600 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 15 | 3.654.761.096 | 4.355.136.770 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 200.800.000 | - |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 16 | 4.484.142.904 | 4.564.142.904 |
| 316 | 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn | | - | - |
| 317 | 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | | - | - |
| 318 | 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | | 13.917.577.821 | 13.282.320.389 |
| 319 | 9. Phải trả ngắn hạn khác | 17 | 112.382.003.656 | 112.633.539.456 |
| 320 | 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 18 | 333.005.977.288 | 333.005.977.288 |
| 321 | 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | | - | - |
| 322 | 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 2.528.251.536 | 2.787.170.450 |
| 323 | 13. Quỹ bình ổn giá | | - | - |
| 324 | 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ | | - | - |
| ***330*** | ***II. Nợ dài hạn*** | | ***20.000.000*** | ***20.000.000*** |
| 331 | 1. Phải trả người bán dài hạn | | - | - |
| 332 | 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | | - | - |
| 333 | 3. Chi phí phải trả dài hạn | | - | - |
| 334 | 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | | - | - |
| 335 | 5. Phải trả nội bộ dài hạn | | - | - |
| 336 | 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | | - | - |
| 337 | 7. Phải trả dài hạn khác | 17 | 20.000.000 | 20.000.000 |
| 338 | 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | | - | - |
| 339 | 9. Trái phiếu chuyển đổi | | - | - |
| 340 | 10. Cổ phiếu ưu đãi | | - | - |
| 341 | 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | | - | - |
| 342 | 12. Dự phòng phải trả dài hạn | | - | - |
| 343 | 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

*VND*

| *Mã số* | *NGUỒN VỐN* | *Thuyết minh* | *Ngày 31 tháng 03 năm 2026* | *Ngày 01 tháng 01 năm 2026* |
|---|---|---|---|---|
| **400** | **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **19.1** | **1.273.558.890.666** | **1.273.504.753.425** |
| ***410*** | ***I. Vốn chủ sở hữu*** | | ***1.273.558.890.666*** | ***1.273.504.753.425*** |
| 411 | 1. Vốn cổ phần | 19.1 | 500.000.000.000 | 500.000.000.000 |
| *411a* | *- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | | *500.000.000.000* | *500.000.000.000* |
| *411b* | *- Cổ phiếu ưu đãi* | | - | - |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | 19.1 | 47.504.464.013 | 47.504.464.013 |
| 413 | 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | | - | - |
| 414 | 4. Vốn khác của chủ sở hữu | | - | - |
| 415 | 5. Cổ phiếu quỹ | | - | - |
| 416 | 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | | - | - |
| 417 | 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | | - | - |
| 418 | 8. Quỹ đầu tư phát triển | 19.1 | 14.426.956.236 | 14.426.956.236 |
| 419 | 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | | - | - |
| 420 | 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 19.1 | 452.055.479 | 452.055.479 |
| 421 | 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 19.1 | 421.601.682.305 | 421.548.986.942 |
| *421a* | *- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước* | | *421.548.986.942* | *421.548.986.942* |
| *421b* | *- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này* | | *52.695.363* | - |
| 422 | 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB | | | |
| 429 | 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 19.1 | 289.573.732.633 | 289.572.290.755 |
| ***430*** | ***II. Nguồn kinh phí và quỹ khác*** | | - | - |
| 431 | 1. Nguồn kinh phí | | - | - |
| 432 | 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | | - | - |
| **440** | **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | | **1.745.561.616.984** | **1.745.870.558.282** |

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

| | | |
|---|---|---|
| **Trần Thị Thúy** | **Nguyễn Thị Thúy** | **Nguyễn Quốc Phòng** |
| Người lập | Kế toán trưởng | Phó Tổng Giám đốc |

Ngày 24 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

*VND*

| *Mã số* | *CHỈ TIÊU* | *Thuyết minh* | *Quý 1* | | *Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này* | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | *Năm nay* | *Năm trước* | Năm nay | *Năm trước* |
| 01 | **1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **1.039.978.957** | **488.592.593** | **1.039.978.957** | **488.592.593** |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | | - | - | - | - |
| 10 | **3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | 20.1 | **1.039.978.957** | **488.592.593** | **1.039.978.957** | **488.592.593** |
| 11 | **4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp** | 21 | **68.152.343** | **23.608.718** | **68.152.343** | **23.608.718** |
| 20 | **5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **971.826.614** | **464.983.875** | **971.826.614** | **464.983.875** |
| 21 | **6. Doanh thu hoạt động tài chính** | 20.2 | **30.914.127** | **73.223.854** | **30.914.127** | **73.223.854** |
| 22 | **7. Chi phí tài chính** | | **169.672.000** | **1.723.182.000** | **169.672.000** | **1.723.182.000** |
| 23 | *Trong đó: Chi phí lãi vay* | | *169.672.000* | *1.723.182.000* | *169.672.000* | *1.723.182.000* |
| 24 | **8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết** | | - | **(9.922.071)** | - | **(9.922.071)** |
| 25 | **9. Chi phí bán hàng** | | - | - | - | - |
| 26 | **10. Chi phí quản lý doanh nghiệp** | 22 | **642.868.151** | **827.659.082** | **642.868.151** | **827.659.082** |
| 30 | **11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **190.200.590** | **(2.022.555.424)** | **190.200.590** | **(2.022.555.424)** |
| 31 | **12. Thu nhập khác** | | - | - | - | - |
| 32 | **13. Chi phí khác** | | **80.023.231** | **230.142.857** | **80.023.231** | **230.142.857** |
| 40 | **14. (Lỗ) lợi nhuận khác** | | **(80.023.231)** | **(230.142.857)** | **(80.023.231)** | **(230.142.857)** |
| 50 | **15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | | **110.177.359** | **(2.252.698.281)** | **110.177.359** | **(2.252.698.281)** |
| 51 | **16. Chi phí thuế TNDN hiện hành** | 23.1 | **186.747.462** | - | **186.747.462** | - |
| 52 | **17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại** | 23.1 | **(130.707.344)** | **(65.254.834)** | **(130.707.344)** | **(65.254.834)** |
| 60 | **18. Lợi nhuận sau thuế TNDN** | | **54.137.241** | **(2.187.443.447)** | **54.137.241** | **(2.187.443.447)** |
| 61 | **19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ** | | **52.695.363** | **(1.565.941.344)** | **52.695.363** | **(1.565.941.344)** |
| 62 | **20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát** | | **1.441.878** | **(621.502.103)** | **1.441.878** | **(621.502.103)** |
| 70 | **21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | 19.4 | **1** | - | **1** | - |
| 71 | **22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu** | 19.4 | **1** | - | **1** | - |

**Trần Thị Thúy**
Người lập

**Nguyễn Thị Thúy**
Kế toán trưởng

**Nguyễn Quốc Phòng**
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

*VND*

| *Mã số* | *CHỈ TIÊU* | *Thuyết minh* | *Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này* | |
|---|---|---|---|---|
| | | | *Năm nay* | *Năm trước* |
| | **I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** | | | |
| **01** | **Lợi nhuận trước thuế** | | **110.177.359** | **(2.252.698.281)** |
| | *Điều chỉnh cho các khoản:* | | | |
| 02 | Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 10,11 | - | 29.320.125 |
| 03 | Các khoản dự phòng | | - | - |
| 04 | Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | | - | - |
| 05 | Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | | (82.469) | 9.592.233 |
| 06 | Chi phí lãi vay | | - | - |
| 07 | Các khoản điều chỉnh khác | | - | - |
| **08** | **Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | | **110.094.890** | **(2.213.785.923)** |
| 09 | Tăng, giảm các khoản phải thu | | 499.584.455 | 3.000.575.364 |
| 10 | Tăng, giảm hàng tồn kho | | (607.844.257) | (16.834.731.066) |
| 11 | Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) | | 404.037.914 | 9.928.575.126 |
| 12 | Tăng, giảm chi phí trả trước | | 35.551.499 | (9.603.042) |
| 13 | Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | | - | - |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | - | - |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (694.945.000) | - |
| 16 | Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | | - | - |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (258.918.914) | - |
| **20** | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **(512.439.413)** | **(6.128.969.541)** |
| | **II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ** | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | | - | - |
| 22 | Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | | - | - |
| 23 | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | - | (602.000.000) |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | - | - |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | - |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | - |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 82.469 | 329.838 |
| **30** | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | | **82.469** | **(601.670.162)** |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

*VND*

| *Mã số* | *CHỈ TIÊU* | *Thuyết minh* | *Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này* | |
|---|---|---|---|---|
| | | | *Năm nay* | *Năm trước* |
| | **III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH** | | | |
| 31 | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | | - | - |
| 32 | Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | | - | - |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | | - | 8.114.370.000 |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay | | - | (2.400.000.000) |
| 35 | Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | | - | - |
| 36 | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | | - | - |
| **40** | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính** | | **-** | **5.714.370.000** |
| **50** | **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ** | | **(512.356.944)** | **(1.016.269.703)** |
| **60** | **Tiền và tương đương tiền đầu năm** | **4** | **10.468.220.954** | **11.881.927.257** |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoán quy đổi ngoại tệ | | - | - |
| **70** | **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ** | **4** | **9.955.864.010** | **10.865.657.554** |

| | | |
|---|---|---|
| **Trần Thị Thúy** | **Nguyễn Thị Thúy** | **Nguyễn Quốc Phòng** |
| Người lập | Kế toán trưởng | Phó Tổng Giám đốc |

Ngày 24 tháng 04 năm 2026

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3500101523 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 10 năm 2005, và các GCNĐKDN điều chỉnh.

Công ty được niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 147/QĐ-SGDHCM do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ký ngày 19 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động kinh doanh đăng ký trong năm hiện tại của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") là đầu tư, M&A, kinh doanh bất động sản và cho thuê mặt bằng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 6 Tòa nhà Smart View, Số 161A (1 phần) – 163 – 165 Đường Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 8.

***Cơ cấu tổ chức***

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có một (1) công ty con như sau:

| *Tên công ty con* | *Lĩnh vực kinh doanh* | *Tình trạng hoạt động* | *Tỷ lệ sở hữu (%)* | |
|---|---|---|---|---|
| | | | *Số cuối kỳ* | *Số đầu năm* |
| Công ty Cổ phần Adec | Kinh doanh bất động sản | Đang hoạt động | 54,33 | 54,33 |

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### *2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### *2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và công ty con cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 *Tiền và tương đương tiền*

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

### 3.2 *Hàng tồn kho*

*Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, tư vấn pháp lý, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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

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

*Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Công cụ, dụng cụ - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với công cụ, dụng cụ dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

### 3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

### 3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản cố định hữu hình và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 3.5 *Tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất bao gồm toàn bộ các chi phí thực tế Nhóm Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.

Nhóm Công ty không khấu trừ quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng lâu dài.

### 3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

| | |
|---|---|
| Phương tiện vận tải | 6 năm |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 4 - 5 năm |
| Phần mềm máy tính | 4 năm |

### 3.7 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và 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.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm; Và
- Chi phí sửa chữa văn phòng.

### 3.8 *Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

### 3.9 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

### 3.10 *Các khoản dự phòng*

Nhóm Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Nhóm Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

### 3.11 *Phân chia lợi nhuận*

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

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- *Quỹ đầu tư phát triển*

  Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

  Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

### 3.12 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

### 3.13 *Ghi nhận doanh thu*

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

*Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

## 3.14 Thuế

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập 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 trong tương lai 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 kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục

được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty 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 tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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.

### 3.15 *Thông tin bộ phận*

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty giả định rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam. Vì vậy, báo cáo bộ phận không được trình bày.

### 3.16 *Các bên liên quan*

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

## 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

*VND*

| | Ngày 31 tháng 03 năm 2026 | Ngày 01 tháng 01 năm 2026 |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 61.995.499 | 30.572.845 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 9.893.868.511 | 10.437.648.109 |
| **Cộng** | **9.955.864.010** | **10.468.220.954** |

## 5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

*VND*

| | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 | Ngày 01 tháng 01 năm 2025 |
|---|---|---|
| **Phải thu của khách hàng ngắn hạn** | **32.779.516.102** | **33.290.257.259** |
| Phải thu khách hàng mua đất nền | 24.297.003.274 | 24.300.043.274 |
| **Phải thu của khách hàng là các bên liên quan *(Thuyết minh số 24)*** | ***4.148.798.843*** | ***4.666.500.000*** |
| *Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân* | *4.059.298.843* | *4.577.000.000* |
| *Bà Nguyễn Thị Thúy* | - | - |
| *Bà Trần Thị Thùy Hương* | - | - |
| *Bà Trần Thị Vân* | *89.500.000* | *89.500.000* |
| Các khoản phải thu khách hàng khác | 4.333.713.985 | 4.323.713.985 |
| **Dự phòng phải thu khách hàng** | **(4.117.883.985)** | **(4.117.883.985)** |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng *(Thuyết minh số 8)* | (4.117.883.985) | (4.117.883.985) |
| **Giá trị thuần** | **28.661.632.117** | **29.172.373.274** |

## 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

*VND*

| | Ngày 31 tháng 03 năm 2026 | Ngày 01 tháng 01 năm 2026 |
|---|---|---|
| **Trả trước cho người bán ngắn hạn** | **1.717.149.467** | **1.717.149.467** |
| Trả trước cho các đối tượng khác | 1.717.149.467 | 1.717.149.467 |
| **Dự phòng trả trước cho người bán** | **(583.855.258)** | **(583.855.258)** |
| Dự phòng trả trước ngắn hạn cho người bán *(Thuyết minh số 8)* | (583.855.258) | (583.855.258) |
| **Giá trị thuần** | **1.133.294.210** | **1.133.294.210** |

## 7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

*VND*

| | Ngày 31 tháng 03 năm 2026 | Ngày 01 tháng 01 năm 2026 |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **4.756.307.146** | **4.572.706.045** |
| Phải thu do thanh lý hợp đồng | 3.578.958.000 | 3.578.958.000 |
| Tạm ứng nhân viên | 7.258.950 | 7.258.950 |
| Ký cược, ký quỹ | 145.000.000 | 145.000.000 |
| *Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân (Bên liên quan)* | 532.682.047 | 481.080.946 |
| Các khoản phải thu khác | 492.408.149 | 492.408.149 |
| **Dài hạn** | **132.000.000** | **-** |
| Ký cược, ký quỹ | 132.000.000 | - |
| **Dự phòng phải thu khác** | **(4.055.588.146)** | **(4.055.588.146)** |
| Dự phòng phải thu khác ngắn hạn *(Thuyết minh số 8)* | (4.055.588.146) | (4.055.588.146) |
| **Giá trị thuần** | **700.719.000** | **649.117.899** |

## 8. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI NGẮN HẠN

*VND*

| | Ngày 31 tháng 03 năm 2026 | Ngày 01 tháng 01 năm 2026 |
|---|---|---|
| Dự phòng phải thu khách hàng | 4.117.883.985 | 4.117.883.985 |
| Dự phòng trả trước cho người bán | 583.855.258 | 583.855.258 |
| Dự phòng phải thu khác | 4.055.588.146 | 4.055.588.146 |
| **Cộng** | **8.757.327.389** | **8.757.327.389** |

## 9. HÀNG TỒN KHO

*VND*

| | Ngày 31 tháng 03 năm 2026 | Ngày 01 tháng 01 năm 2026 |
|---|---|---|
| **Bất động sản dở dang** | **1.199.728.560.169** | **1.199.120.715.912** |
| *Dự án Khu dân cư Nhơn Đức, Phước Lộc – Nhà Bè* | *786.124.565.033* | *786.013.949.158* |
| *Dự án Khu dân cư ADC, Phú Mỹ* | *371.679.614.061* | *371.266.298.332* |
| *Dự án Khu dân cư Long An* | *41.924.381.075* | *41.840.468.422* |
| **Cộng** | **1.199.728.560.169** | **1.199.120.715.912** |

## 10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

*VND*

| | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Cộng |
|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | |
| Số dư đầu năm | 1.217.133.401 | 192.654.545 | 1.409.787.946 |
| **Số dư 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 | 192.654.545 |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | | |
| Số dư đầu năm | 1.217.133.401 | 192.654.545 | 1.409.787.946 |
| Khấu hao trong kỳ | - | - | - |
| **Số dư cuối kỳ** | **1.217.133.401** | **192.654.545** | **1.409.787.946** |
| **Giá trị còn lại** | | | |
| Tại ngày đầu năm | - | - | - |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **-** | **-** | **-** |
| *Trong đó:* | | | |
| Tạm thời chưa sử dụng | - | - | - |
| Đang chờ thanh lý | - | - | - |

## 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

*VND*

| | Chương trình phần mềm máy vi tính | Cộng |
|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | |
| Số dư đầu năm | 1.074.026.303 | 1.074.026.303 |
| **Số dư cuối kỳ** | **1.074.026.303** | **1.074.026.303** |
| *Trong đó:* | | |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | 604.904.303 | 604.904.303 |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | |
| Số dư đầu năm | 956.745.803 | 956.745.803 |
| Khấu hao trong kỳ | 117.280.500 | 117.280.500 |
| **Số dư cuối kỳ** | **1.074.026.303** | **1.074.026.303** |
| **Giá trị còn lại** | | |
| Tại ngày đầu năm | 117.280.500 | 117.280.500 |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **-** | **-** |
| *Trong đó:* | | |
| Tạm thời chưa sử dụng | - | - |
| Đang chờ thanh lý | - | - |

## 12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

*VND*

| | Ngày 31 tháng 03 năm 2026 | Ngày 01 tháng 01 năm 2026 |
|---|---|---|
| **Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác** | | |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (*) | 482.899.391.619 | 482.899.391.619 |
| **Cộng** | **482.899.391.619** | **482.899.391.619** |

(*) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân với tỷ lệ sở hữu đầu năm và cuối kỳ là 40,25%.

## 13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

*VND*

| | Ngày 31 tháng 03 năm 2026 | Ngày 01 tháng 01 năm 2026 |
|---|---|---|
| Phải trả cho các đối tượng khác | 157.014.417 | 53.720.000 |
| **Cộng** | **157.014.417** | **53.720.000** |

## 14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Khách hàng ứng trước tiền mua nền đất Dự án Khu dân cư Long An.

## 15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

*VND*

| | Số đầu năm | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | | Số cuối kỳ |
|---|---|---|---|---|
| | | Số phải nộp | Số đã nộp | |
| **Phải nộp** | | | | |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | 203.509.485 | 62.597.024 | (199.777.674) | 66.328.834 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 4.001.322.220 | 186.747.462 | (694.945.000) | 3.493.124.682 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 14.865.121 | 38.326.472 | (36.354.997) | 16.836.596 |
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 135.439.945 | 95.117.047 | (152.086.008) | 78.470.984 |
| **Cộng** | **4.355.136.770** | **382.788.005** | **(1.083.163.679)** | **3.654.761.096** |
| **Phải thu** | | | | |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | 14.650.186.249 | (40.444.396) | - | 14.609.741.853 |
| **Cộng** | **14.650.186.249** | **(40.444.396)** | **-** | **14.609.741.853** |

## 16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

*VND*

| | Ngày 31 tháng 03 năm 2026 | Ngày 01 tháng 01 năm 2026 |
|---|---|---|
| Chi phí dự án | 4.414.142.904 | 4.414.142.904 |
| Chi phí khác | 70.000.000 | 150.000.000 |
| **Cộng** | **4.484.142.904** | **4.564.142.904** |

## 17. PHẢI TRẢ KHÁC

*VND*

| | Ngày 31 tháng 03 năm 2026 | Ngày 01 tháng 01 năm 2026 |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **112.382.003.656** | **112.633.539.456** |
| Lãi vay phải trả (Bên liên quan) | 7.134.969.845 | 6.970.722.845 |
| Lãi chậm thanh toán liên quan đến CPH | 2.007.814.158 | 2.007.814.158 |
| Nhận ký quỹ, ký cược | 4.400.000 | 4.400.000 |
| Lãi vay phải trả | 534.064.233 | 528.639.233 |
| Nhận ký quỹ để hợp tác đầu tư (*) | 100.000.000.000 | 100.000.000.000 |
| Phải trả khác | 750.755.422 | 1.171.963.222 |
| **Dài hạn** | **20.000.000** | **20.000.000** |
| Nhận ký quỹ | 20.000.000 | 20.000.000 |
| **Cộng** | **112.402.003.656** | **112.653.539.456** |

(*) Khoản này bao gồm ký quỹ hợp tác đầu tư trị giá 100.000.000.000 VND theo Hợp đồng số 129/2009/HĐĐT/ADC-TDC ngày 20 tháng 10 năm 2009.

## 18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

*VND*

| | Ngày 31 tháng 03 năm 2026 | Ngày 01 tháng 01 năm 2026 |
|---|---|---|
| **Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn** | **333.005.977.288** | **333.005.977.288** |
| Vay cá nhân | 1.100.000.000 | 1.100.000.000 |
| Vay cá nhân là bên liên quan *(Thuyết minh số 24)* | 331.905.977.288 | 331.905.977.288 |
| **Cộng** | **333.005.977.288** | **333.005.977.288** |

## 19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### *19.1. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

*VND*

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc VCSH | LNST chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Số dư đầu năm trước (01/01/2025) | 500.000.000.000 | 47.504.464.013 | 14.426.956.236 | 452.055.479 | 420.931.320.242 | 289.012.830.285 | 1.272.327.626.255 |
| Lợi nhuận trong năm trước | - | - | - | - | 617.666.700 | 559.460.470 | 1.177.127.170 |
| **Số dư cuối năm trước (31/12/2025)** | **500.000.000.000** | **47.504.464.013** | **14.426.956.236** | **452.055.479** | **421.548.986.942** | **289.572.290.755** | **1.273.504.753.425** |
| Số dư đầu năm nay (01/01/2026) | 500.000.000.000 | 47.504.464.013 | 14.426.956.236 | 452.055.479 | 421.548.986.942 | 289.572.290.755 | 1.273.504.753.425 |
| Lợi nhuận trong kỳ này | - | - | - | - | 52.695.363 | 1.441.878 | 54.137.241 |
| **Số dư cuối kỳ (31/03/2026)** | **500.000.000.000** | **47.504.464.013** | **14.426.956.236** | **452.055.479** | **421.601.682.305** | **289.573.732.633** | **1.273.558.890.666** |

### 19.2 *Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu*

*VND*

| | *Ngày 31 tháng 03 năm 2026* | *Ngày 01 tháng 01 năm 2026* |
|---|---|---|
| Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu | 500.000.000.000 | 500.000.000.000 |
| **Cộng** | **500.000.000.000** | **500.000.000.000** |

### 19.3 *Cổ phiếu*

*VND*

| | Ngày 31 tháng 03 năm 2026 | Ngày 01 tháng 01 năm 2026 |
|---|---|---|
| **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 đồng

### 19.4 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

*VND*

| | Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 | Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 |
|---|---|---|
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ | 52.695.363 | (1.565.941.344) |
| Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (*) | - | - |
| **Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông** | **52.695.363** | **(1.565.941.344)** |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (cổ phiếu) | 50.000.000 | 50.000.000 |
| **Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)** | **1** | **-** |

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

## 20. DOANH THU

### 20.1 *Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ*

*VND*

| | Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 | Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 |
|---|---|---|
| Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ | 1.039.978.957 | 488.592.593 |
| **Cộng** | **1.039.978.957** | **488.592.593** |
| Trong đó: | | |
| Doanh thu với các bên liên quan *(Thuyết minh số 24)* | 980.342.593 | 442.592.593 |

### 20.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

*VND*

| | Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 | Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi | 82.469 | 329.838 |
| Lãi cho vay | 7.080.375 | 7.533.000 |
| Lãi do khách hàng chậm thanh toán (Bên liên quan) | 23.751.284 | 65.361.016 |
| **Cộng** | **30.914.128** | **73.223.854** |

## 21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 | Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 |
|---|---|---|
| Giá vốn cung cấp dịch vụ. | 68.152.343 | 23.608.718 |
| **Cộng** | **68.152.343** | **23.608.718** |

## 22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

*VND*

| | Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 | Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 |
|---|---|---|
| Chi phí nhân viên quản lý | 396.147.950 | 491.205.690 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | - | 29.320.125 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 156.360.741 | 221.546.142 |
| Chi phí khác | 90.359.460 | 85.587.125 |
| **Cộng** | **642.868.151** | **827.659.082** |

## 23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

### 23.1 *Chi phí thuế TNDN*

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

*VND*

| | Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 | Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 |
|---|---|---|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 110.177.359 | (2.252.698.281) |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: | | |
| - *Các khoản điều chỉnh tăng* | *188.302.516* | - |
| - *Điều chỉnh hợp nhất* | *635.257.435* | - |
| Thu nhập tính thuế | 933.737.310 | - |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp | 20% | 20% |
| **Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông** | **186.747.462** | **-** |
| **Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại** | **(130.707.344)** | **(65.254.834)** |
| **Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp** | **56.040.118** | **(65.254.834)** |

### 23.2 *Thuế TNDN hiện hành*

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

## 24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

*VND*

| *Bên liên quan* | *Mối quan hệ* | *Nội dung nghiệp vụ* | Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 | Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 |
|---|---|---|---|---|
| *Bà Trần Thị Vân* | *Bên liên quan* | *Lãi vay* | *164.247.000* | *155.588.000* |
| | | *Vay* | - | *8.114.370.000* |
| | | *Trả nợ vay* | - | *2.400.000.000* |
| *Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân* | *Công ty liên kết* | *Cung cấp dịch vụ tư vấn* | 980.342.593 | 442.592.593 |

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 1 năm 2026, các khoản phải thu, phải trả của các bên liên quan như sau:

*VND*

| *Bên liên quan* | *Mối quan hệ* | *Nội dung nghiệp vụ* | Ngày 31 tháng 03 năm 2026 | Ngày 01 tháng 01 năm 2026 |
|---|---|---|---|---|
| ***Phải thu ngắn hạn của khách hàng*** | | | | |
| *Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân* | *Công ty liên kết* | *Phải thu tiền cung cấp dịch vụ tư vấn* | *4.059.298.843* | *4.577.000.000* |
| | | *Cho vay* | *1.602.000.000* | *1.602.000.000* |
| ***Vay ngắn hạn*** | | | | |
| *Bà Trần Thị Vân* | *Bên liên quan* | *Vay* | *331.905.977.288* | *331.905.977.288* |
| | | *Chi phí lãi vay* | *7.134.969.845* | *6.970.722.845* |

***Các giao dịch với các bên liên quan khác***

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy Ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

*VND*

| | Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 | Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 |
|---|---|---|
| **Lương và Thù lao** | **354.000.000** | **326.127.485** |
| ***Hội Đồng Quản Trị/Ủy Ban Kiểm Toán*** | ***99.000.000*** | ***114.000.000*** |
| Dhananjay Vidyasagar | 27.000.000 | 42.000.000 |
| Nguyễn Ngọc Quỳnh Như | 15.000.000 | 30.000.000 |
| Nguyễn Đắc Lộc | 27.000.000 | 27.000.000 |
| Nguyễn Huy Độ | 15.000.000 | 15.000.000 |
| Ông Trần Văn Hầu | 15.000.000 | - |
| ***Ban Tổng Giám Đốc*** | ***255.000.000*** | ***212.127.485*** |
| Trần Thị Vân | 63.000.000 | - |
| Nguyễn Quốc Phòng | 123.000.000 | - |
| Nguyễn Ngọc Quỳnh Như | - | 143.022.222 |
| Nguyễn Thị Thúy | 69.000.000 | 69.105.263 |

## 25. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

## 26. PHỤ LỤC GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG LỢI NHUẬN SAU THUẾ

*VND*

| | Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 | Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 | Tỷ lệ tăng/giảm (%) |
|---|---|---|---|
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 54.137.241 | (2.187.443.447) | 102,47 |

Nguyên nhân biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 1 năm 2026 tăng 102,47% so với Quý 1 năm 2025 do Quý 1 năm 2026 có doanh thu cao hơn cùng kỳ năm trước.

| | | |
|---|---|---|
| **Trần Thị Thúy** | **Nguyễn Thị Thúy** | **Nguyễn Quốc Phòng** |
| Người lập | Kế toán trưởng | Phó Tổng Giám đốc |

Ngày 24 tháng 04 năm 2026