Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES®)
Công ty thành viên của JPA International
Trụ sở chính : 33 Phan Văn Khỏe, Phường Chợ Lớn, Tp.HCM
Tel : +84 (28) 3859 4168 **Fax** : +84 (28) 3859 2285
Email : contact@vietvalues.com **Website** : *www.vietvalues.com*

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0305284081
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.08.14 11:19:49+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH – HỢP NHẤT

CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01 THÁNG 01 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Tổng Giám đốc	02 - 04
2. Báo cáo soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ	05 - 06
3. Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	07 - 08
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	09
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	10
6. Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất chọn lọc cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	11 – 37
7. Phụ lục số 01: Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu	38 - 39

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Victory Group đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty mẹ là Công ty Cổ phần Victory Group và 07 công ty con (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 đã được soát xét của Tập đoàn.

1. Khái quát về Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm công ty mẹ là Công ty Cổ phần Victory Group và 07 công ty con.

Công ty Cổ phần Victory Group (gọi tắt là "Công ty") được đổi tên từ Công ty Cổ phần Victory Capital (tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí). Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305284081, đăng ký lần đầu ngày 29/10/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 07/11/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ: 1.000.000.000.000 đồng (Một nghìn tỷ đồng).

Công ty niêm yết trên Sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là PTL.

2. Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Số 12 đường Tân Trào, Phường Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh.
- Điện thoại : + 84 (28) 54161020
- Mã số thuế : 0 3 0 5 2 8 4 0 8 1

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tập đoàn là Đầu tư kinh doanh và xây dựng bất động sản.

4. Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

4.1 Hội đồng Quản trị

Họ và tên	*Chức vụ*	*Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm*	*Ngày miễn nhiệm*
Ông Lê Hào	Chủ tịch HĐQT	24/04/2026	-
Ông Đỗ Thái Danh	Thành viên	24/04/2026	-
Ông Nguyễn Huỳnh Nguyên Chương	Thành viên	24/04/2026	-
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	24/04/2026	-
Ông Đoàn Anh Trí	Thành viên	24/04/2026	-
Ông Lê Văn Trọng	Thành viên	-	24/04/2026

4.2 Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	*Chức vụ*	*Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm*	*Ngày miễn nhiệm*
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Tổng Giám đốc	26/08/2024	-
Bà Trần Thu Hằng	Kế toán trưởng	08/06/2022	-

5. Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	*Chức vụ*	*Ngày bổ nhiệm/Tái bổ nhiệm*	*Ngày miễn nhiệm*
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Tổng Giám đốc	27/08/2024	-

6. Đánh giá tình hình hoạt động

Kết quả hoạt động hợp nhất giữa niên độ và tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ từ trang 07 đến trang 39.

7. Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc giai đoạn tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

8. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - ***VIETVALUES*** được chỉ định thực hiện soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Tập đoàn.

9. Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để 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 lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tổng Giám đốc đã:

- 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 Tập đoàn 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.
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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.

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

Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

10. Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Chúng tôi, các thành viên 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 Tập đoàn tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tổng Giám đốc

VICTORY GROUP - NHÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN
M.S.D.N: 0305284081 - C.T.C.P

NGUYỄN TUẤN ANH

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 8 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES®)
Công ty thành viên của JPA International
Trụ sở chính : 33 Phan Văn Khỏe, Phường Chợ Lớn, Tp.HCM, Việt Nam
Tel : +84 (28) 3859 4168 **Fax** : +84 (0) 919 696 168
Email : contact@vietvalues.com **Website** : *www.vietvalues.com*

Số 130803/26/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của công ty mẹ là Công ty CP Victory Group và các công ty con (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn"), được lập ngày 13 tháng 8 năm 2026, từ trang 07 đến trang 39, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất chọn lọc.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn theo Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà 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 thông tin 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 hợp nhất 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.

Kết luận 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 giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025, được trình bày cho mục đích so sánh, được soát xét bởi công ty kiểm toán khác, phát hành báo cáo soát xét ngày 29/08/2025, đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác, phát hành báo cáo ngày 17/04/2026, đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ như sau:

"Tại thời điểm kiểm toán, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ Thư xác nhận cũng như Biên bản đối chiếu, xác nhận số dư của các khoản công nợ tại ngày 31/12/2025. Các thủ tục kiểm toán thay thế được thực hiện chưa cung cấp đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá tính hiện hữu, khả năng thu hồi, tính giá trị và tính đầy đủ quyền và nghĩa vụ liên quan đến các khoản công nợ này. Chi tiết như sau:

Khoản mục	***Mã số***	***Số dư chưa xác nhận tại 31/12/2025 (VND)***
Trả trước cho người bán	*132*	*15.681.572.506*
Phải thu khác	*136*	*2.418.725.970*
Tạm ứng	*136*	*1.834.504.810*
Phải trả người bán	*311*	*89.246.978.646*
Người mua trả tiền trước	*312*	*9.549.916.025*

Nội dung ngoại trừ nêu trên tại Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, không còn ảnh hưởng đến Báo cáo soát xét thông tin tài chính hợp nhất về Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026 do chúng tôi đã thu thập đầy đủ các thư xác nhận cũng như thực hiện các thủ tục thay thế đối với các số dư công nợ nêu trên.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 8 năm 2026.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt *(VIETVALUES)*

Hoàng Thái Tân – Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN số:2817-2025-071-1
Chữ ký được ủy quyền

Nơi nhận:
- *Như trên*
- *Lưu VIETVALUES*

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

ĐVT: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**769.760.003.184**	**958.311.698.885**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	V.1	**14.195.997.514**	**37.120.912.735**
111	1. Tiền		14.091.397.514	28.988.949.178
112	2. Các khoản tương đương tiền		104.600.000	8.131.963.557
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	V.2a	**134.765.937.160**	**331.033.811.319**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		14.494.361.820	211.221.309.952
125	2. Đầu tư ngắn hạn khác		120.271.575.340	119.812.501.367
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**265.682.070.655**	**292.334.607.068**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3a	189.366.238.311	270.753.211.197
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	41.108.852.671	8.829.028.543
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	176.183.773.253	153.169.160.908
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.6	(140.976.793.580)	(140.416.793.580)
140	**IV. Hàng tồn kho**	V.7	**309.546.331.826**	**260.917.139.484**
141	1. Hàng tồn kho		310.179.880.604	261.550.688.262
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(633.548.778)	(633.548.778)
150	**V. Tài sản sinh học ngắn hạn**		-	-
160	**VI. Tài sản ngắn hạn khác**		**45.569.666.029**	**36.905.228.279**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	V.8a	484.023.664	795.904.589
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		30.237.975.209	21.880.925.576
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.16	14.847.667.156	14.228.398.114
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**442.723.150.999**	**434.972.962.028**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**82.708.585.848**	**82.708.585.848**
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	V.3b	82.205.808.634	82.205.808.634
216	3. Phải thu dài hạn khác	V.5b	502.777.214	502.777.214
220	**II. Tài sản cố định**		**76.472.558.066**	**76.512.276.004**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.9	61.040.568.102	62.843.677.772
222	*- Nguyên giá*		*105.206.958.349*	*104.688.077.877*
223	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(44.166.390.247)*	*(41.844.400.105)*
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	V.10	2.025.000.000	-
225	*- Nguyên giá*		*2.250.000.000*	-
226	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(225.000.000)*	-
227	3 Tài sản cố định vô hình	V.11	13.406.989.964	13.668.598.232
228	*- Nguyên giá*		*19.397.407.505*	*19.397.407.505*
229	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(5.990.417.541)*	*(5.728.809.273)*
230	**III. Tài sản sinh học dài hạn**		-	-
240	**IV. Bất động sản đầu tư**	V.12	**190.989.756.043**	**183.318.369.142**
241	*- Nguyên giá*		*224.048.146.292*	*214.724.591.006*
242	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(33.058.390.249)*	*(31.406.221.864)*
250	**V. Tài sản dở dang dài hạn**		-	-
260	**VI. Đầu tư tài chính dài hạn**	V.2b	**68.272.500.000**	**68.272.500.000**
263	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		68.272.500.000	68.272.500.000
270	**VII. Tài sản dài hạn khác**		**24.279.751.042**	**24.161.231.034**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	V.8b	2.695.456.336	1.232.284.534
279	2. Lợi thế thương mại	V.13	21.584.294.706	22.928.946.500
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.212.483.154.183**	**1.393.284.660.913**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**718.331.334.831**	**888.551.902.912**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**678.874.516.272**	**850.766.327.673**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	146.907.990.098	166.111.189.110
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.15	88.896.801.166	272.369.789.972
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		-	-
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	17.348.851.675	16.038.561.208
315	5. Phải trả người lao động		4.427.212.927	6.319.916.894
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.17	154.912.012.959	160.273.713.257
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		142.153.940	107.192.692
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	V.18a	78.268.994.117	76.625.844.152
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.19a	186.010.411.313	150.944.032.311
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.960.088.077	1.976.088.077
330	**II. Nợ dài hạn**		**39.456.818.559**	**37.785.575.239**
337	1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn		4.624.443.847	4.718.820.259
338	2. Phải trả dài hạn khác	V.18b	12.040.621.327	11.681.621.327
339	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.19b	1.518.750.000	-
343	4. Dự phòng phải trả dài hạn	V.20	21.273.003.385	21.385.133.653
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**494.151.819.352**	**504.732.758.001**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	V.21	**494.151.819.352**	**504.732.758.001**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		-	-
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		23.458.924.626	23.458.924.626
419	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(586.410.314.655)	(574.362.206.423)
420a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*(574.362.206.423)*	*(586.358.754.832)*
420b	*- LNST chưa phân phối kỳ này*		*(12.048.108.232)*	*11.996.548.409*
429	7. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		57.103.209.381	55.636.039.798
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.212.483.154.183**	**1.393.284.660.913**

Phê duyệt, Tp. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 8 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
LÊ THỊ HOÀI AN	TRẦN THU HẰNG	NGUYỄN TUẤN ANH

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

ĐVT: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	VI.1	**205.755.534.127**	**225.097.119.034**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**205.755.534.127**	**225.097.119.034**
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	187.824.209.760	182.915.021.603
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**17.931.324.367**	**42.182.097.431**
21	6. Lãi/ lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		302.170.909	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	3.383.646.312	4.930.317.838
23	8. Chi phí tài chính	VI.4	6.353.626.136	3.958.534.217
24	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*6.353.626.136*	*3.958.534.217*
25	9. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
26	10. Chi phí bán hàng	VI.5	560.054.545	141.140.000
27	11. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	28.338.363.224	32.627.534.496
30	**12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(13.634.902.317)**	**10.385.206.556**
31	13. Thu nhập khác	VI.7	955.547.206	2.450.921.342
32	14. Chi phí khác	VI.8	418.954.827	6.300.270.194
40	**15. Lợi nhuận khác**		**536.592.379**	**(3.849.348.852)**
50	**16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**(13.098.309.938)**	**6.535.857.704**
51	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.16	1.375.300.024	2.707.920.292
52	18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	**19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**(14.473.609.962)**	**3.827.937.412**
61	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		(12.048.108.232)	(45.605.300)
62	21. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		(2.425.501.730)	3.873.542.712
70	**22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	VI.9	**(120)**	**(0,5)**
71	**23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	VI.10	**(120)**	**(0,5)**

Phê duyệt, Tp. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật Tổng Giám đốc
LÊ THỊ HOÀI AN	TRẦN THU HẰNG	NGUYỄN TUẤN ANH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

ĐVT: VNĐ

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**1. Lợi nhuận trước thuế**	V.16	**(13.098.309.938)**	**6.535.857.704**
	2. Điều chỉnh cho các khoản		**12.356.187.439**	**15.213.359.407**
02	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	V.9;10;11;12;13	5.805.418.589	5.411.266.923
03	- Các khoản dự phòng		447.869.732	10.703.469.335
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(250.727.018)	(4.859.911.068)
06	- Chi phí lãi vay	VI.4	6.353.626.136	3.958.534.217
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	**3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**(742.122.499)**	**21.749.217.111**
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		20.784.643.782	17.559.842.583
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(75.170.221.172)	(14.420.898.982)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		(194.840.723.387)	241.910.110.549
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(1.151.290.877)	328.138.939
14	- Tiền lãi vay đã trả		(4.580.016.666)	(2.265.068.462)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.16	(354.441.799)	(1.565.479.037)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		14.000.000	-
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(411.000.000)	(14.000.000)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(256.451.172.618)***	***263.281.862.701***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(465.454.545)	(14.706.195.392)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	977.272.727
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.000.000.000)	(230.500.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		200.000.000.000	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		406.582.940	4.090.906.880
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***196.941.128.395***	***(240.138.015.785)***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
33	2. Tiền thu từ đi vay	V.19	110.015.985.868	54.304.109.443
34	3. Tiền trả nợ gốc vay	V.19	(72.519.606.866)	(60.644.491.521)
35	4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	V.19	(911.250.000)	-
36	5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***36.585.129.002***	***(6.340.382.078)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)**		**(22.924.915.221)**	**16.803.464.838**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**	V.1	**37.120.912.735**	**15.445.880.683**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	V.1	**14.195.997.514**	**32.249.345.521**

Phê duyệt, Tp. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật Tổng Giám đốc
LÊ THỊ HOÀI AN	TRẦN THU HẰNG	NGUYỄN TUẤN ANH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính hợp nhất chọn lọc cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Công ty Cổ phần Victory Group và 07 công ty con (sau đây gọi là "Tập đoàn").

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Victory Group (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn chủ yếu là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng nhà, công trình đường sắt, đường bộ, công trình thủy, công trình khai khoáng, công trình chế biến, chế tạo, công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng, hoàn thiện công trình xây dựng;
- Lắp đặt hệ thống điện hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí và hệ thống xây dựng khác;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp, dịch vụ vệ sinh chung nhà cửa, dịch vụ hệ thống bảo đảm an toàn;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp, photo, chuẩn bị tài liệu và các hoạt động hỗ trợ văn phòng đặc biệt khác;
- Hoạt động ây dựng chuyên dụng khác, hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Dịch vụ chăm sóc và dyu trì cảnh quan;
- Bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô và xe có động cơ khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Bán buôn vật liệu thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoạt động tư vấn đầu tư; tư vấn quản lý dự án đầu tư; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; ...

Hoạt động chính của Tập đoàn là cho thuê văn phòng, dịch vụ quản lý, khai thác bất động sản, kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn không quá 12 tháng.

5. Các công ty con được hợp nhất

Tổng số công ty con: 07 công ty.

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 7 công ty.

Công ty con bao gồm:

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Cuối kỳ			Đầu năm		
				Tỷ lệ vốn góp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ vốn góp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
1	Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest	Tầng 3, Chung cư cao tầng Mỹ Phú, số 60/68 Lâm Văn Bền, P. Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	90,16	90,16	90,16	90,16	90,16	90,16
2	Công ty Cổ phần Victory Asset	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99
3	Công ty Cổ phần Victory Homes	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99
4	Công ty Cổ phần Victory Consulting	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99
5	Công ty Cổ phần VictoryCons	354D Nguyễn Xí, P. Bình Lợi Trung, Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	75,29	75,29	75,29	76,36	76,36	76,36
6	Công ty Cổ phần DBFS (công ty con gián tiếp)	Tầng 7, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	65,00	65,00	64,99	65,00	65,00	64,99
7	Công ty Cổ phần C-TEC (công ty gián tiếp)	Tầng 7, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh	Tư vấn, thi công xây dựng công trình	51,00	51,00	50,99	51,00	51,00	50,99

6. Số lượng nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 165 nhân viên, tại ngày đầu năm có 181 nhân viên.

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Như đã trình bày tại thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư này thay thế cho các Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và các thông tư có liên quan. Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh (thuyết minh mục IV.24) do vậy các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

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

1. Năm tài chính

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VNĐ) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VNĐ.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng hệ thống Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính (thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và các thông tư có liên quan) và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 sửa đổi, bổ sung Thông tư Số 202/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập 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

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 sửa đổi, bổ sung Thông tư Số 202/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập 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 giữa niên độ

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con. Các báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con đã được lập cho cùng kỳ kế toán với Công ty mẹ, áp dụng các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa các công ty con và Công ty mẹ.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Các công ty con được hợp nhất kể từ ngày Công ty mẹ nắm quyền kiểm soát và sẽ chấm dứt hợp nhất kể từ ngày Công ty mẹ không còn kiểm soát các công ty con đó. Trong trường hợp Công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát các công ty con thì các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ sẽ bao gồm cả kết quả kinh doanh của giai đoạn thuộc kỳ báo cáo mà trong giai đoạn đó Công ty mẹ vẫn còn nắm quyền kiểm soát.

Báo cáo tài chính của các công ty con thuộc đối tượng hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo phương pháp cộng giá trị sổ kế toán. Báo cáo tài chính của các công ty con khác được hợp nhất vào báo cáo của Công ty mẹ theo phương pháp mua, theo đó tài sản và nợ phải trả được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. 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 nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4. 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.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Bất động sản để bán đang xây dựng và đã xây dựng xong: bao gồm các chi phí phát sinh để có được quyền sử dụng đất và các chi phí xây dựng liên quan bao gồm cơ sở hạ tầng, thiết bị và chi phí cho khu vực chung.
- Chi phí xây dựng dở dang: chi phí được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời, ...) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

5. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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.

Chi phí chờ phân bổ 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 bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

6. 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 năm.

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 năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Thời gian khấu hao ước tính của các nhóm tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 50
Máy móc và thiết bị	03 – 04
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 04
Tài sản cố định hữu hình khác	04 – 17

7. Tài sản cố định thuê tài chính

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản được chuyển giao cho bên thuê. Việc phân loại thuê tài sản là thuê tài chính hay thuê hoạt động được căn cứ vào bản chất của các điều khoản trong hợp đồng thuê.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá trừ (-) hao mòn lũy kế. Nguyên giá của tài sản cố định thuê tài chính được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị hiện tại thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuê, cộng (+) các chi phí trực tiếp ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu được xác định theo lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê. Trường hợp không xác định được lãi suất ngầm định thì Công ty sử dụng lãi suất vay vốn biên tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản để chiết khấu.

Khoản thanh toán tiền thuê tài chính được phân bổ giữa chi phí tài chính và khoản nợ gốc phải trả theo phương pháp lãi suất thực tế nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ không đổi trên số dư nợ còn lại của khoản nợ thuê tài chính.

Chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch thuê tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp được vốn hóa theo quy định hiện hành.

Tài sản cố định thuê tài chính được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao áp dụng đối với tài sản cùng loại thuộc sở hữu của Công ty. Trường hợp không chắc chắn Công ty sẽ có quyền sở hữu tài sản khi kết thúc thời hạn thuê, tài sản được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời hạn thuê và thời gian sử dụng hữu ích của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính của các nhóm tài sản cố định thuê tài chính như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Máy móc và thiết bị	05

8. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian giao đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

Chương trình phần mềm

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 hoá. 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.

9. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

11. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

12. 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, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- 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.
- Vay và nợ thuê tài chính phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính.
- 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.

13. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

14. 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.

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, 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.

15. Phân phối lợi nhuận

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

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

Doanh thu xây dựng

Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng xây dựng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện:

- Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy;
- Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng;
- Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy;
- Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện:

- Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng;
- Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

Doanh thu hoạt động tài chính

Là lợi nhuận được chia (nếu có) từ các đơn vị mà Công ty tham gia góp vốn và các khoản lãi tiền gửi ngân hàng. Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ. Lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

17. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khấu hao của bất động sản cho thuê, các chi phí khác được tính vào giá vốn.

18. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm chi phí đi vay vốn, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

19. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Tập đoàn.

20. 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 vốn hóa. 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 năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN 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 suất thuế thu nhập doanh nghiệp: 20%.

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 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 năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 nợ 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.

22. 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.

23. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn 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 khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

24. Số liệu so sánh

Một vài số dư đầu năm trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026 được trình bày lại cho phù hợp với quy định hiện hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, năm trước theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính. Chi tiết như sau:

Mã Số	Chỉ tiêu	Cuối năm trước theo Thông tư 200/2014/TT-BTC	Đầu năm nay được trình bày lại theo Thông tư 99/2025/TT-BTC	Chênh lệch
1	2	3	4	5=4-3
	BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
100	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**958.311.698.885**	**958.311.698.885**	-
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	211.221.309.952	211.221.309.952
125	Đầu tư ngắn hạn khác	-	119.812.501.367	119.812.501.367
136	Phải thu ngắn hạn khác	273.652.462.227	153.169.160.908	(120.483.301.319)
	Phải thu về cho vay ngắn hạn	210.550.510.000	-	(210.550.510.000)
	CỘNG TÀI SẢN	**1.393.284.660.913**	**1.393.284.660.913**	-

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (đơn vị tính: VNĐ)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tiền mặt	101.162.758	30.753.045
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	13.990.234.756	28.958.196.133
- Các khoản tương đương tiền (*)	104.600.000	8.131.963.557
Cộng	**14.195.997.514**	**37.120.912.735**

(*) Là khoản tiền gửi tiết kiệm tại các ngân hàng có thời hạn dưới 03 tháng.

2. Đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn

2a. *Đầu tư tài chính ngắn hạn*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cho vay là bên liên quan	***14.270.361.820***	***10.997.309.952***
- Lê Hào [1]	14.270.361.820	10.997.309.952
Trong đó:		
+ Tiền gốc	*13.326.510.000*	*10.326.510.000*
+ Tiền lãi	*943.851.820*	*670.799.952*
Cho vay không là bên liên quan	***224.000.000***	***200.224.000.000***
Đầu tư vào hợp đồng BCC	***120.271.575.340***	***119.812.501.367***
- Công ty TNHH Koko Holdings [2]	120.271.575.340	119.812.501.367
Trong đó:		
+ Tiền gốc	*117.505.000.000*	*117.505.000.000*
+ Tiền lãi	*2.766.575.340*	*2.307.501.367*
Cộng	**134.765.937.160**	**331.033.811.319**

[1] Là khoản cho ông Lê Hào – Tổng Giám đốc của công ty con (Công ty Cổ phần DBFS) vay với thời gian vay dưới 12 tháng. Lãi suất cho vay 5%/năm. Tài sản đảm bảo là 1.227.062 cổ phần Công ty Cổ phần DBFS thuộc sở hữu của ông Lê Hào và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà do UBND tỉnh Đồng Nai cấp.

[2] Là khoản hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Koko Hodling ("Koko") bao gồm các khoản sau:
-Khoản phải thu hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Koko Holdings ("Koko Holdings") số tiền 81.605.000.000 đồng theo các Thỏa thuận hợp tác đầu tư tài chính (số 02/TTHTĐT-VMP ngày 15/11/2022; 02/TTHTĐT-PKG ngày 28/9/2022; 02/TTHTĐT-TPĐ ngày 28/9/2022). Theo các thỏa thuận, đối tượng đầu tư là các loại chứng khoán được niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Tp.HCM, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội hoặc chứng khoán được phép lưu hành khác …

- Khoản phải thu hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Koko Holdings theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2902/HTĐT-KOKO ngày 29/02/2024. Nội dung hợp tác đầu tư tài chính và phân chia kết quả hợp tác đầu tư khi kết thúc thời hạn đầu tư, trong đó Công ty nhận được lợi nhuận cố định (không phụ thuộc kết quả đầu tư) là 3%/năm và lợi nhuận hợp tác phân chia ngoài lợi nhuận cố định. Tính đến ngày 30/06/2026, Công ty đã trích lãi hợp tác đầu tư dự thu từ phần lợi nhuận cố định số tiền là 2.766.575.340 đồng và chưa thực hiện ghi nhận phần lợi nhuận hợp tác phân chia ngoài lợi nhuận cố định đối với khoản hợp tác đầu tư trên (chưa quyết toán xác định kết quả kinh doanh do Hợp đồng đang trong quá trình thực hiện).

Các hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Koko Holding được đảm bảo bằng giá trị danh mục chứng khoán Công ty TNHH Koko Holding đang nắm giữ và được bảo lãnh bởi Công ty Cổ phần Sun Teka Asia Investment bằng khoản tiền Công ty Cổ phần Sun Teka Asia Investment phải thu cho Công ty Victory Asset vay với số tiền vay là 68.300.000.000 đồng (xem tại Thuyết minh V.19).

2b. *Đầu tư tài chính dài hạn*

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	***68.272.500.000***	***68.272.500.000***	***68.272.500.000***	***68.272.500.000***
- Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp [1]	68.272.500.000	68.272.500.000	68.272.500.000	68.272.500.000
Cộng	**68.272.500.000**	**68.272.500.000**	**68.272.500.000**	**68.272.500.000**

[1] Là khoản đầu tư chiếm tương đương 19,6% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp.

[*] Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp không có giá giao dịch trên thị trường. Do đó giá trị hợp lý được xác định bằng Giá gốc – Dự phòng (Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp không lỗ nên không trích dự phòng khoản đầu tư này), vì vậy giá trị hợp lý của khoản đầu tư bằng với giá gốc của khoản đầu tư.

3. Phải thu ngắn hạn và dài hạn của khách hàng

3a. *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	-	-
Phải thu các khách hàng khác	***189.366.238.311***	***270.753.211.197***
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)	11.482.573.006	11.482.573.006
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản See Star	15.000.000.000	27.000.000.000
- Các khách hàng khác	162.883.665.305	232.270.638.191
Cộng	**189.366.238.311**	**270.753.211.197**

(*) Như đã trình bày tại Thuyết minh V.18, Công ty đã trình bày toàn bộ số phải trả theo kết quả Bản án phúc thẩm số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/05/2024 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên chưa bù trừ số dư khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim.

3b. *Phải thu dài hạn của khách hàng*

Là các khoản phải thu 5% còn lại của các hợp đồng bán căn hộ. Các khoản phải thu này sẽ được Công ty thu sau khi Công ty hoàn tất các thủ tục đăng ký và cấp sổ hồng bất động sản cho các khách hàng.

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	-	-
Phải thu các khách hàng khác	***82.205.808.634***	***82.205.808.634***
- Tổng Công ty Thăm dò Khai thác Dầu Khí	21.742.349.200	21.742.349.200
- Các khách hàng khác	60.463.459.434	60.463.459.434
Cộng	**82.205.808.634**	**82.205.808.634**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước ngắn hạn cho các bên liên quan	-	-
Trả trước ngắn hạn cho các người bán khác	***41.108.852.671***	***8.829.028.543***
- Công ty TNHH Xây Dựng Coreone (*)	11.000.000.000	-
- Trả trước cho các người bán khác	30.108.852.671	8.829.028.543
Cộng	**41.108.852.671**	**8.829.028.543**

(*) Là khoản trả trước tiền cho Công ty TNHH Xây dựng Coreone theo Hợp đồng số 115/2026/HĐTC-CL1/VCO-COR ngày 23/6/2026 về việc thi công phần ngầm và phần thân tại dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Chung cư Kim Cương Đỏ tại đường 3/2, Phường An Bình, Tp. Cần Thơ.

5. Phải thu ngắn và dài hạn khác

5a. *Phải thu ngắn hạn khác*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn các bên liên quan	***5.773.645.221***	***495.101.327***
- Lê Hào (tạm ứng)	350.000.000	350.000.000
- Dương Minh Trí (tạm ứng)	368.401.327	145.101.327
- Dương Minh Trí (phải thu khác)	5.055.243.894	-
Phải thu ngắn hạn các bên khác	***170.410.128.032***	***152.674.059.581***
- Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Anh Minh (1)	97.284.316.867	97.284.316.867
- Tạm ứng	14.271.543.799	9.172.021.822
- Ký cược, ký quỹ (2)	19.932.741.205	11.961.896.226
- Phải thu ngắn hạn khác	38.921.526.161	34.255.824.666
Cộng	**176.183.773.253**	**153.169.160.908**

(1) Khoản phải thu Bệnh viện Đa Khoa Anh Minh bao gồm các khoản mà Công ty đã chi hộ liên quan đến dự án đầu tư vào Dầu khí Thăng Long của Công ty và Bệnh viện Anh Minh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ-Petroland ngày 05/8/2010. Đồng thời, bao gồm các khoản bù trừ Công ty phải trả theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn số 267/HĐCN.PETROLAND-DXG và khoản phải thu Công ty Dầu khí Thăng Long liên quan đến hợp đồng này. Công ty đã nộp đơn khởi kiện Bệnh viện Anh Minh do vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng hợp tác đầu tư nêu trên vào ngày 08/8/2019 và đã có Bản án Phúc thẩm số 29/2023/KDTM-PT ngày 19/4/2023, theo đó, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Đến hiện tại, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Thông báo thụ lý số 110/TB-TLVA ngày 04/10/2023 về việc xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Công ty đã trích lập dự phòng cho toàn bộ giá trị phải thu khác đối với Bệnh viện Anh Minh.

(2) Trong đó tiền ký cược để đảm bảo cho các khoản vay với số tiền là 15.143.300.000 đồng (xem tại Thuyết minh V.19).

5b. *Phải thu dài hạn khác*

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Phải thu dài hạn các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu dài hạn các bên khác	***502.777.214***	-	***502.777.214***	-
- Các khoản ký cược, ký quỹ khác	502.777.214	-	502.777.214	-
Cộng	**502.777.214**	-	**502.777.214**	-

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh	97.284.316.867	(97.284.316.867)	97.284.316.867	(97.284.316.867)
- Các đối tượng khác	51.183.779.234	(43.692.476.713)	51.297.297.830	(43.132.476.713)
Cộng	**148.468.096.101**	**(140.976.793.580)**	**148.581.614.697**	**(140.416.793.580)**

Tình hình biến động trong kỳ:	Kỳ này	Kỳ trước
- Số đầu năm	(140.416.793.580)	(155.956.239.703)
- Dự phòng tăng trong kỳ	(560.000.000)	(10.703.469.335)
- Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	**(140.976.793.580)**	**(166.659.709.038)**

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	1.545.445.828	-	1.413.244.472	-
- Công cụ, dụng cụ	18.203.089	-	19.633.089	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	244.816.801.023	-	237.136.495.058	-
- Thành phẩm bất động sản	47.872.482.373	-	19.714.167.058	-
- Hàng hóa bất động sản	15.926.948.291	(633.548.778)	3.267.148.585	(633.548.778)
Cộng (*)	**310.179.880.604**	**(633.548.778)**	**261.550.688.262**	**(633.548.778)**

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là các chi phí thi công xây dựng các công trình cho khách hàng chưa hoàn thành.

8. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và dài hạn

8a. *Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công cụ, dụng cụ đang sử dụng	459.350.778	564.471.101
- Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	24.672.886	231.433.488
Cộng	**484.023.664**	**795.904.589**

8b. *Chi phí chờ phân bổ dài hạn*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công cụ, dụng cụ đang sử dụng	2.481.057.769	1.151.943.328
- Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	214.398.567	80.341.206
Cộng	**2.695.456.336**	**1.232.284.534**

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	84.065.905.962	14.286.227.920	4.172.988.401	1.576.038.094	586.917.500	104.688.077.877
- Tăng trong kỳ	414.000.000	-	-	104.880.472	-	518.880.472
- Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**84.479.905.962**	**14.286.227.920**	**4.172.988.401**	**1.680.918.566**	**586.917.500**	**105.206.958.349**
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	27.080.344.730	10.600.107.338	2.258.093.876	1.407.232.202	498.621.959	41.844.400.105
- Tăng trong kỳ	1.444.380.596	753.240.144	80.037.498	33.131.986	11.199.918	2.321.990.142
- Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**28.524.725.326**	**11.353.347.482**	**2.338.131.374**	**1.440.364.188**	**509.821.877**	**44.166.390.247**
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	56.985.561.232	3.686.120.582	1.914.894.525	168.805.892	88.295.541	62.843.677.772
Số cuối kỳ	**55.955.180.636**	**2.932.880.438**	**1.834.857.027**	**240.554.378**	**77.095.623**	**61.040.568.102**

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.302.348.039 đồng.

- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp các khoản vay là 53.810.827.769 đồng (xem Thuyết minh V.17 và V.19).

10. Tài sản cố định thuê tài chính

	Máy móc và thiết bị	Cộng
Nguyên giá		
Số đầu năm	-	-
- Tăng trong kỳ	2.250.000.000	2.250.000.000
- Giảm trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	**2.250.000.000**	**2.250.000.000**
Giá trị hao mòn		
Số đầu năm	-	-
- Tăng trong kỳ	225.000.000	225.000.000
- Giảm trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	**225.000.000**	**225.000.000**
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	-	-
Số cuối kỳ	**2.025.000.000**	**2.025.000.000**

Tài sản cố định thuê tài chính cuối kỳ là Cần trục tháp theo Hợp đồng thuê tài chính số 112/2025/CN.MN-CTTC ngày 26/12/2025.

Giá trị còn lại của tài sản cố định thuê tài chính dùng để thế chấp cho khoản nợ thuê tài chính là 2.025.000.000 đồng (xem tại Thuyết minh V.19).

11. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng	Phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	18.325.019.505	1.072.388.000	19.397.407.505
- Tăng trong kỳ	-	-	-
- Giảm trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	**18.325.019.505**	**1.072.388.000**	**19.397.407.505**
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	5.092.601.831	636.207.442	5.728.809.273
- Khấu hao trong kỳ	198.794.028	62.814.240	261.608.268
- Giảm trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	**5.291.395.859**	**699.021.682**	**5.990.417.541**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	13.232.417.674	436.180.558	13.668.598.232
Số cuối kỳ	**13.033.623.646**	**373.366.318**	**13.406.989.964**

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 530.248.000 đồng.

- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định vô hình dùng thế chấp các khoản vay là 13.033.623.646 đồng (xem tại Thuyết minh V.17 và V.19).

12. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	12.587.669.584	202.136.921.422	214.724.591.006
- Tăng trong kỳ	-	12.364.442.084	12.364.442.084
- Giảm trong kỳ	-	(3.040.886.798)	(3.040.886.798)
Số cuối kỳ	**12.587.669.584**	**211.460.476.708**	**224.048.146.292**
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	2.891.363.061	28.514.858.803	31.406.221.864
- Khấu hao trong kỳ	149.152.326	1.503.016.059	1.652.168.385
- Giảm trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	**3.040.515.387**	**30.017.874.862**	**33.058.390.249**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	9.696.306.523	173.622.062.619	183.318.369.142
Số cuối kỳ	**9.547.154.197**	**181.442.601.846**	**190.989.756.043**

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 0 đồng.

- Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư dùng thế chấp các khoản vay là 179.834.437.959 đồng (xem tại Thuyết minh V.17, V.19).

- Giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư:

Công ty chưa thuê được tổ chức thẩm định giá độc lập để xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 30/06/2026. Tuy nhiên, Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các bất động sản này vào cuối kỳ kế toán không thấp hơn giá gốc.

13. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua công ty con	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Phân bổ trong kỳ	Số cuối kỳ
Công ty Cổ phần Victorycons	16.713.275.183	-	(983.133.833)	15.730.141.350
Công ty Cổ phần C-TEC	663.726.786	-	(34.932.989)	628.793.797
Công ty Cổ phần DBFS	5.551.944.531	-	(326.584.972)	5.225.359.559
Cộng	**22.928.946.500**	**-**	**(1.344.651.794)**	**21.584.294.706**

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	**-**	**-**
Phải trả ngắn hạn cho các nhà cung cấp khác	***146.907.990.098***	***166.111.189.110***
- Công ty TNHH XD TM DV An Thiên Phú	12.721.986.858	13.721.986.858
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)	2.692.013.926	2.692.013.926
- Các nhà cung cấp khác	131.493.989.314	149.697.188.326
Cộng	**146.907.990.098**	**166.111.189.110**

(*) Là khoản phải trả về phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim theo "Hợp đồng 03" từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 20/02/2023 (xem tại Thuyết minh V.18).

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Chủ yếu là các khoản người mua trả tiền trước để xây dựng công trình đang thi công.

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	-	-
Người mua trả tiền trước không là các bên liên quan	***88.896.801.166***	***272.369.789.972***
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Onsen Fuji	18.711.000.000	-
- Công ty Cổ phần Regal Group	13.476.725.610	19.871.275.727
- Công ty TNHH MTV Cara Legend	10.539.254.095	4.226.264.000
- Các nhà cung cấp khác	46.169.821.461	248.272.250.245
Cộng	**88.896.801.166**	**272.369.789.972**

16. Thuế và các khoản phải thu/ phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp/Khấu trừ	Phải nộp	Phải thu
- Thuế GTGT	2.800.891.344	19.308.812	20.838.330.037	(21.626.862.001)	2.631.628.422	638.577.854
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.189.287.755	14.209.089.302	1.375.300.024	(354.441.799)	13.210.145.980	14.209.089.302
- Thuế thu nhập cá nhân	1.048.382.109	-	1.312.629.986	(853.934.822)	1.507.077.273	-
- Khoản thuế khác	-	-	5.590.917	(5.590.917)	-	-
Cộng	**16.038.561.208**	**14.228.398.114**	**23.531.850.964**	**(22.840.829.539)**	**17.348.851.675**	**14.847.667.156**

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Thuế TNDN phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

Chỉ tiêu	**Số tiền**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(13.098.309.938)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:	
- Các khoản điều chỉnh tăng	
+ Chi phí không được trừ	*1.730.390.378*
+Phân bổ Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất	*1.344.651.794*
+Lỗ thu nhập chịu thuế trong năm của các công ty con	*14.505.345.199*
+Các khoản khác phát sinh từ hợp nhất	*2.157.128.672*
- Các khoản điều chỉnh giảm	
+Các khoản khác phát sinh từ hợp nhất	-
Thu nhập chịu thuế	6.639.206.105
Lỗ thu nhập chịu thuế các kỳ trước của các công ty con được chuyển sang	(713.673.965)

Thu nhập tính thuế	5.925.532.140
Thuế suất thuế TNDN	20%
Thuế TNDN nộp theo thu nhập tính thuế trong năm	***1.185.106.428***
Điều chỉnh Thuế TNDN của các năm trước	*190.193.596*
Tổng Thuế TNDN phải nộp trong kỳ	**1.375.300.024**

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Bên liên quan	-	-
Các đối tượng khác	***154.912.012.959***	***160.273.713.257***
- Chi phí lãi vay (*)	71.515.136.283	64.162.949.370
- Chi phí xây dựng công trình	83.396.876.676	96.110.763.887
Cộng	**154.912.012.959**	**160.273.713.257**

(*) Trong đó 60.682.456.219 đồng là tiền lãi phát sinh từ khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng ký ngày 07/01/2010 với số tiền vay tối đa là 462 tỷ đồng để tài trợ vốn cho Dự án Trung tâm Thương mại Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng tại Lô đất C06-A01 Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đã tất toán toàn bộ giá trị gốc vay với ngân hàng này từ ngày 31/12/2017 nhưng chưa thanh toán chi phí lãi vay còn lại nêu trên. Khoản vay được đảm bảo bằng Tòa nhà Victory Tower (xem tại Thuyết minh V.9, V.11 và V.12).

18. Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác

18a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	***78.268.994.117***	***76.625.844.152***
- Kinh phí công đoàn	1.056.471.781	788.555.423
- BHXH, BHYT, BHTN	2.400.985.734	1.410.904.752
- Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	254.068.400	526.068.400
- Quỹ bảo trì	16.568.464.511	16.512.845.679
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)	51.661.374.850	51.661.374.850
- Các khoản phải trả ngắn hạn khác	6.327.628.841	5.726.095.048
Cộng	**78.268.994.117**	**76.625.844.152**

(*) Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà số 03/2017/CCDQVLVH–SK, được ký ngày 20/02/2017 ("Hợp đồng 03") giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim ("Sao Kim"). Theo Điều 6 của Hợp đồng 03, Hợp đồng có thời hạn 72 tháng (06 năm) kể từ ngày ký ("Thời hạn hợp đồng"). Hết thời hạn hợp đồng (ngày 20/02/2023) hai bên không ký kết gia hạn hợp đồng. Sao Kim đã khởi kiện Công ty về tranh chấp Hợp đồng 03.

Ngày 25/09/2023, Tòa án nhân dân Quận 7 đã có bản án sơ thẩm số 119/2023/KDTM-ST liên quan đến tranh chấp về Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà nêu trên. Ngày 06/05/2024 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra phán quyết tại Bản án phúc thẩm số 103/2024/KDTM-PT. Đầu năm 2025, Công ty đã nhận được Quyết định số 117/GXN-KDTM-TANDCC của Tòa án Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xác nhận xem xét theo thủ tục Giám đốc thẩm.

Tính đến ngày 30/06/2026, Công ty đã trình bày các quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được nêu ra tại Bản án số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định do bản án đã có hiệu lực pháp luật. Công ty đã ghi nhận các khoản phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (bao gồm 37.076.259.391 đồng là nợ gốc và 14.325.991.514 đồng là lãi chậm thanh toán từ ngày 01/03/2017 đến 19/12/2023).

18b. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	***12.040.621.327***	***11.681.621.327***
- Tập đòa Dầu khí Việt Nam	10.850.000.327	10.850.000.327
- Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.190.621.000	831.621.000
Cộng	**12.040.621.327**	**11.681.621.327**

19. Vay và nợ thuê tài chính ngắn và dài hạn

Tình hình biến động vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn và dài hạn trong kỳ như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn và dài hạn	150.944.032.311	110.015.985.868	(73.430.856.866)	187.529.161.313
Cộng	**150.944.032.311**	**110.015.985.868**	**(73.430.856.866)**	**187.529.161.313**

Các khoản vay được thế chấp bởi giá trị ký quỹ bảo lãnh, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư với tổng giá trị là 117.386.933.558 đồng (xem Thuyết minh V.5, V.9, V.10, V.11, V.12).

19a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan	-	-	-	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***186.010.411.313***	***186.010.411.313***	***150.944.032.311***	***150.944.032.311***
- Công ty Cổ phần Sun TeKa Asia Investment (1)	68.300.000.000	68.300.000.000	68.300.000.000	68.300.000.000
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN HCM (2)	66.770.104.736	66.770.104.736	40.653.702.080	40.653.702.080
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Thủ Thiêm (3)	30.940.484.431	30.940.484.431	30.986.049.152	30.986.049.152
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Long An (4)	12.914.288.278	12.914.288.278	11.004.281.079	11.004.281.079
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN HCM (5)	6.494.334.947	6.494.334.947	-	-
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN HCM (6)	591.198.921	591.198.921	-	-
Cộng	**186.010.411.313**	**186.010.411.313**	**150.944.032.311**	**150.944.032.311**

(1) Là khoản vay Công ty Cổ phần Sun TeKa Asia Investment.
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh, góp vốn, liên doanh, mua cổ phần và/hoặc hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư dự án;
- Thời hạn vay: đến ngày 25/12/2026;
- Lãi suất vay: 5%/năm.

(2) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN HCM.

- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình; Phát hành L/C nội địa phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình; Phát hành các loại bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình;
- Thời hạn vay: dưới 12 tháng cho mỗi khoản vay;
- Lãi suất vay: theo từng giấy nhận nợ.

(3) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Thủ Thiêm.

- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng;
- Thời hạn vay: dưới 12 tháng;
- Lãi suất vay: theo từng giấy nhận nợ.

(4) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Long An.

- Mục đích vay: sử dụng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng;
- Thời hạn vay: đến ngày 04/09/2026;
- Lãi suất vay: theo từng giấy nhận nợ.

(5) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN HCM.

- Mục đích vay: thực hiện gói thầu thi công kết cấu phần móng, hầm, khung bê tông cốt thép phần thân và hệ thống MEP, hệ thống Phòng cháy chữa cháy, thuộc Hợp đồng thi công xây dựng số 67/2025/HĐTC/RGG-VCS ngày 17/09/2025; Gói thầu: Thi công tường vây chung cư tại khu đất C2, thuộc hợp đồng thi công xây dựng số 08/2025/HĐXD/RG-Vcons ngày 27/03/2025;
- Thời hạn vay: các khoản vay theo từng giấy nhận nợ dưới 12 tháng, hạn mức vay được duy trì đến ngày 15/10/2027;
- Lãi suất vay: theo từng giấy nhận nợ.

(6) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN HCM.

- Mục đích vay: thanh toán các chi phí hợp pháp phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật;
- Thời hạn vay: dưới 12 tháng;
- Lãi suất vay: 13,5%/năm.

19b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các bên liên quan	-	-	-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***1.518.750.000***	***1.518.750.000***	-	-
- Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (*)	1.518.750.000	1.518.750.000	-	-
Cộng	**1.518.750.000**	**1.518.750.000**	-	-

(*) Là khoản thuê tài chính theo Hợp đồng thuê tài chính số 112/2025/CN.MN-CTTC ngày 26/12/2025.

20. Dự phòng phải trả dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Dự phòng bảo hành công trình, dự án đã hoàn thiện	21.273.003.385	21.385.133.653
Cộng	**21.273.003.385**	**21.385.133.653**

21. Vốn chủ sở hữu

21a. 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 số 01 đính kèm.

21b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Vốn cổ phần thường	Tỷ lệ (%)	Vốn cổ phần thường	Tỷ lệ (%)
- Đỗ Thị Hiền	239.648.200.000	23,96	239.648.200.000	23,96
- Nguyễn Văn Vinh	200.838.400.000	20,08	200.838.400.000	20,08
- Lê Thị Tư	85.160.000.000	8,52	85.160.000.000	8,52
- Lê Văn Thăng	85.150.000.000	8,52	85.150.000.000	8,52
- Các cổ đông khác	389.203.400.000	38,92	389.203.400.000	38,92
Cộng	**1.000.000.000.000**	**100,00**	**1.000.000.000.000**	**100,00**

Chi tiết Vốn chủ sở hữu của các cổ đông cập nhật tại ngày 30/06/2026.

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Vốn điều lệ đã góp	Vốn điều lệ còn phải góp
	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	-
Cộng	**1.000.000.000.000**	**1.000.000.000.000**	**-**

21c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Kỳ này	Kỳ trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

21d. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*100.000.000*	*100.000.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	100.000.000	100.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*100.000.000*	*100.000.000*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000/CP.

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 (đơn vị tính: VNĐ)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này	Kỳ trước
- Doanh thu thi công xây dựng	196.995.646.137	219.601.720.175
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.165.577.946	-
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	2.594.310.044	5.495.398.859
Cộng	**205.755.534.127**	**225.097.119.034**

Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim đang trong giai đoạn tranh chấp về Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà số 03/2017/CCDQVLVH-SK ngày 20/02/2017 (xem tại Thuyết minh V.18), theo đó doanh thu và giá vốn dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà được ghi nhận đến ngày hết hạn hợp đồng 19/02/2023. Kể từ sau ngày 20/02/2023, Công ty chưa ghi nhận toàn bộ doanh thu và giá vốn hoạt động quản lý vận hành tòa nhà.

2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
- Giá vốn nhà thầu thi công xây dựng	181.250.855.757	180.177.656.392
- Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	4.245.485.561	-
- Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	2.327.868.442	2.737.365.211
Cộng	**187.824.209.760**	**182.915.021.603**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
- Lãi tiền gửi, cho vay	2.849.572.339	575.523.317
- Doanh thu tài chính khác	534.073.973	4.354.794.521
Cộng	**3.383.646.312**	**4.930.317.838**

4. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí lãi vay	6.353.626.136	3.958.534.217
Cộng	**6.353.626.136**	**3.958.534.217**

5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	560.054.545	141.140.000
Cộng	**560.054.545**	**141.140.000**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí cho nhân viên	18.904.541.986	14.539.747.235
- Chi phí công cụ, dụng cụ quản lý	894.313.902	642.012.920
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.471.657.430	1.352.152.199
- Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	1.344.651.794	1.309.718.806
- Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	560.000.000	10.703.469.335
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	3.645.641.423	2.761.496.287
- Chi phí bằng tiền khác	1.517.556.689	1.318.937.714
Cộng	**28.338.363.224**	**32.627.534.496**

7. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
- Tiền từ bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	557.622.960	1.626.208.337
- Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	-	800.000.000
- Thu nhập khác	397.924.246	24.713.005
Cộng	**955.547.206**	**2.450.921.342**

8. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi tiền bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	300.802.676	546.401.264
- Chi phí khác	118.152.151	5.753.868.930
Cộng	**418.954.827**	**6.300.270.194**

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	(12.048.108.232)	(45.605.300)
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:		
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(12.048.108.232)	(45.605.300)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (CP)	100.000.000	100.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/CP)	**(120)**	**(0,5)**

10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	(12.048.108.232)	(45.605.300)
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:		
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	(12.048.108.232)	(45.605.300)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (CP)	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm sau ngày kết thúc kỳ kế toán (CP)	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đồng/CP)	**(120)**	**(0,5)**

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	74.949.790.171	45.120.536.638
- Chi phí nhân công	28.173.737.767	17.619.306.831
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.460.766.795	4.185.628.616
- Phân bổ chi phí lợi thế thương mại	1.344.651.794	1.309.718.806
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	151.793.073.042	211.293.665.568
- Chi phí bằng tiền khác	2.911.464.502	12.815.971.283
Cộng	**263.633.484.071**	**292.344.827.742**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản tiềm tàng

Tập đoàn không có tài sản tiềm tàng ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Nợ tiềm tàng

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất không có yếu tố nào cho thấy có thể phát sinh khoản nợ tiềm tàng mà Tập đoàn có nghĩa vụ phải thanh toán.

3. 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.

3.1. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt (bao gồm Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc)

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

Thù lao HĐQT	**Chức vụ**	**Kỳ này**	**Kỳ trước**
Ông Lê Hào	Chủ tịch HĐQT	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
Ông Đỗ Thái Danh	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Huỳnh Nguyên Chương	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
Ông Đoàn Anh Trí	Thành viên HĐQT	11.166.667	-
Ông Lê Văn Trọng	Thành viên HĐQT	18.833.333	30.000.000
Cộng		**150.000.000**	**150.000.000**

Lương	**Chức vụ**	**Kỳ này**	**Kỳ trước**
Ông Lê Hào	Trưởng ban Tài chính chiến lược, Tổng GĐ Công ty CP DBFS	1.074.000.000	1.074.000.000
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Tổng Giám đốc	482.919.302	494.445.338
Bà Trần Thu Hằng	Kế toán trưởng	271.466.395	270.643.625
Cộng		**1.828.385.697**	**1.839.088.963**

Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt

	Kỳ này	**Kỳ trước**
Ông Lê Hào		
Cho vay	3.000.000.000	-
Lãi tiền cho vay	273.051.868	-
Ông Dương Minh Trí (Tổng GĐ Công ty Cổ phần VICTORYCONS)		
Cho mượn tiền	5.055.243.894	-

Số dư với các thành viên quản lý chủ chốt

Xem tại Thuyết minh V.2, V.5.

3.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Không có bên liên quan khác.

4. Báo cáo bộ phận

- ***Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh***

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính như sau:

+ Thi công xây dựng.
+ Chuyển nhượng hàng hóa bất động sản.
+ Cho thuê bất động sản đầu tư.

	Thi công xây dựng	Chuyển nhượng hàng hóa bất động sản	Cho thuê bất động sản đầu tư	Cộng
Kỳ này				
Doanh thu thuần	196.995.646.137	6.165.577.946	2.594.310.044	205.755.534.127
Giá vốn hàng bán	181.250.855.757	4.245.485.561	2.327.868.442	187.824.209.760
Lãi gộp	***15.744.790.380***	***1.920.092.385***	***266.441.602***	***17.931.324.367***
Kỳ trước				
Doanh thu thuần	219.601.720.175	-	5.495.398.859	225.097.119.034
Giá vốn hàng bán	180.177.656.392	-	2.737.365.211	182.915.021.603
Lãi gộp	***39.424.063.783***	***-***	***2.758.033.648***	***42.182.097.431***

- ***Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý***

Trong kỳ, toàn bộ hoạt động của Tập đoàn là toàn bộ trên lãnh thổ Việt Nam.

5. Khả năng hoạt động liên tục

Lãi gộp kỳ này giảm 57,49% so với kỳ trước chủ yếu do lãi gộp của hoạt động thi công xây dựng cho chủ đầu tư giảm, đồng thời, chi phí lãi vay kỳ này tăng 60,50% so với kỳ trước, do đó dẫn đến Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ này bị âm (14.473.609.962) đồng trong khi kỳ trước là dương 3.827.937.412 đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, tình hình tài chính không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Do vậy, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 được lập dựa trên giả thiết Tập đoàn hoạt động kinh doanh liên tục.

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

Tập đoàn không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Phê duyệt, Tp. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 8 năm 2026.

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật Tổng Giám đốc
LÊ THỊ HOÀI AN	TRẦN THU HẰNG	NGUYỄN TUẤN ANH

PHỤ LỤC SỐ 01: TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
A	1	2	3	4	5	6
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025						
Tại ngày 01/01/2025	**1.000.000.000.000**	**(7.866.485.920)**	**23.458.924.626**	**(586.358.628.741)**	**57.501.784.121**	**486.735.594.086**
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	**3.873.657.069**	**3.873.657.069**
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	*3.873.542.712*	*3.873.542.712*
- Tăng khác	-	-	-	-	*114.357*	*114.357*
Giảm trong kỳ	-	**7.866.485.920**	-	**(855.003.894)**	**(5.453.915.763)**	**1.557.566.263**
- Lỗ trong kỳ	-	-	-	*(45.605.300)*	-	*(45.605.300)*
Ảnh hưởng từ việc thay đổi tỷ lệ lợi ích cổ đông không kiểm soát trong kỳ	-	-	-	*(809.284.237)*	*(5.453.915.763)*	*(6.263.200.000)*
- Giảm khác	-	*7.866.485.920*	-	*(114.357)*	-	*7.866.371.563*
Tại ngày 30/06/2025	**1.000.000.000.000**	-	**23.458.924.626**	**(587.213.632.635)**	**55.921.525.427**	**492.166.817.418**
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026						
Tại ngày 01/01/2026	**1.000.000.000.000**	-	**23.458.924.626**	**(574.362.206.423)**	**55.636.039.798**	**504.732.758.001**
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	**3.892.671.313**	**3.892.671.313**
- Cổ đông không kiểm soát tăng vốn góp tại công ty con	-	-	-	-	*531.192.960*	*531.192.960*
Ảnh hưởng từ việc thay đổi tỷ lệ lợi ích cổ đông không kiểm soát trong kỳ	-	-	-	-	*1.581.667.212*	*1.581.667.212*
- Tăng khác	-	-	-	-	*1.779.811.141*	*1.779.811.141*
Giảm trong kỳ	-	-	-	**(12.048.108.232)**	**(2.425.501.730)**	**(14.473.609.962)**
- Lỗ trong kỳ	-	-	-	*(12.048.108.232)*	*(2.425.501.730)*	*(14.473.609.962)*
Tại ngày 30/06/2026	**1.000.000.000.000**	-	**23.458.924.626**	**(586.410.314.655)**	**57.103.209.381**	**494.151.819.352**

PHỤ LỤC SỐ 01: TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

Chi tiết tình hình tăng giảm Lợi ích của cổ đông không kiểm soát cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026 như sau:

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong các công ty con	Tại ngày01/01/2026	Lãi/(Lỗ) trong kỳ	Tăng khác	Tại ngày30/06/2026
Công ty Cổ phần Victory Asset	5.164.337	(107.558)	-	5.056.779
Công ty Cổ phần Victorycons	33.149.986.826	876.358.874	3.892.671.313	37.919.017.013
Công ty Cổ phần Victory Consulting	4.376.984	(62.868)	-	4.314.116
Công ty Cổ phần C-TEC	(799.116.494)	(428.415.100)	-	(1.227.531.594)
Công ty Cổ phần DBFS	16.130.690.574	(2.943.508.359)	-	13.187.182.215
Công ty Cổ phần Victory Homes	4.887.279	34.836	-	4.922.115
Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú	7.140.050.292	70.198.445	-	7.210.248.737
Cộng	**55.636.039.798**	**(2.425.501.730)**	**3.892.671.313**	**57.103.209.381**

Phê duyệt, Tp. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật Tổng Giám đốc
LÊ THỊ HOÀI AN	TRẦN THU HẰNG	NGUYỄN TUẤN ANH