CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
Địa chỉ: Số 12, Tân Trào, Phường Tân Mỹ, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ II NĂM 2026

Tháng 7 năm 2026

MỤC LỤC

Nội dung	**Trang**
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II NĂM 2026	
- Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	03 - 04
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	05 - 05
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	06 - 07
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	08 - 30

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**769.760.003.184**	**958.311.698.885**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**14.195.997.514**	**37.120.912.735**
Tiền	111		14.091.397.514	28.988.949.178
Các khoản tương đương tiền	112		104.600.000	8.131.963.557
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2**	**13.550.510.000**	**210.550.510.000**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		13.550.510.000	210.550.510.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**386.897.497.815**	**412.817.908.387**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	189.366.238.311	270.753.211.197
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	41.108.852.671	8.829.028.543
Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	297.399.200.413	273.652.462.227
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(140.976.793.580)	(140.416.793.580)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.6**	**309.546.331.826**	**260.917.139.484**
Hàng tồn kho	141		310.179.880.604	261.550.688.262
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(633.548.778)	(633.548.778)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**45.569.666.029**	**36.905.228.279**
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7	484.023.664	795.904.589
Thuế GTGT được khấu trừ	162		30.237.975.209	21.880.925.576
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.13	14.847.667.156	14.228.398.114
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**442.723.150.999**	**434.972.962.028**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**82.708.585.848**	**82.708.585.848**
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	82.205.808.634	82.205.808.634
Phải thu dài hạn khác	215		502.777.214	502.777.214
II. Tài sản cố định	**220**		**76.472.558.066**	**76.512.276.004**
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	61.040.568.102	62.843.677.772
- Nguyên giá	222		105.206.958.349	104.688.077.877
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(44.166.390.247)	(41.844.400.105)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.9	2.025.000.000	-
- Nguyên giá	225		2.250.000.000	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	226		(225.000.000)	-
Tài sản cố định vô hình	227	V.10	13.406.989.964	13.668.598.232
- Nguyên giá	228		19.397.407.505	19.397.407.505
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(5.990.417.541)	(5.728.809.273)
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.11**	**190.989.756.043**	**183.318.369.142**
- Nguyên giá	241		224.048.146.292	214.724.591.006
- Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(33.058.390.249)	(31.406.221.864)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.2**	**68.272.500.000**	**68.272.500.000**
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		68.272.500.000	68.272.500.000
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**24.279.751.042**	**24.161.231.034**
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7	2.695.456.336	1.232.284.534
Lợi thế thương mại	279		21.584.294.706	22.928.946.500
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**1.212.483.154.183**	**1.393.284.660.913**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**718.331.334.831**	**888.551.902.912**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**678.874.516.272**	**850.766.327.673**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	146.907.990.098	166.111.189.110
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		88.896.801.166	272.369.789.972
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.13	17.348.851.675	16.038.561.208
Phải trả người lao động	315		4.427.212.927	6.319.916.894
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.14	154.912.012.959	160.273.713.257
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		142.153.940	107.192.692
Phải trả ngắn hạn khác	320	V.15	78.268.994.117	76.625.844.152
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.17	186.010.411.313	150.944.032.311
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.960.088.077	1.976.088.077
II. Nợ dài hạn	**330**		**39.456.818.559**	**37.785.575.239**
Phải trả người bán dài hạn	331	V.12	-	-
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		4.624.443.847	4.718.820.259
Phải trả dài hạn khác	338	V.15	12.040.621.327	11.681.621.327
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.17	1.518.750.000	-
Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.16	21.273.003.385	21.385.133.653
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.18**	**494.151.819.352**	**504.732.758.001**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn	412		-	-
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		23.458.924.626	23.458.924.626
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(586.410.314.655)	(574.362.206.423)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(574.362.206.423)	(586.358.754.832)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(12.048.108.232)	11.996.548.409
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		57.103.209.381	55.636.039.798
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**1.212.483.154.183**	**1.393.284.660.913**

Lập, ngày 30 tháng 7 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo Pháp luật
Lê Thị Hoài An	Trần Thu Hằng	Nguyễn Tuấn Anh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.1	**84.430.495.577**	**121.509.584.764**	**205.755.534.127**	**225.097.119.034**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**84.430.495.577**	**121.509.584.764**	**205.755.534.127**	**225.097.119.034**
Giá vốn hàng bán	11		71.044.221.843	94.605.270.640	187.824.209.760	182.915.021.603
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**13.386.273.734**	**26.904.314.124**	**17.931.324.367**	**42.182.097.431**
Lãi/ lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	302.170.909	-
Doanh thu hoạt động tài chính	22		672.922.284	811.860.103	3.383.646.312	4.930.317.838
Chi phí tài chính	23		3.574.163.285	1.957.860.450	6.353.626.136	3.958.534.217
- Trong đó: chi phí lãi vay	*24*		*3.574.163.285*	*1.957.860.450*	*6.353.626.136*	*3.958.534.217*
Chi phí bán hàng	25		560.054.545	141.140.000	560.054.545	141.140.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		15.438.766.504	20.929.833.081	28.338.363.224	32.627.534.496
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		-	-	-	-
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+(22-23)-(25+26)+27}	**30**		**(5.513.788.316)**	**4.687.340.696**	**(13.634.902.317)**	**10.385.206.556**
Thu nhập khác	31		734.166.099	1.559.567.940	955.547.206	2.450.921.342
Chi phí khác	32		46.616.972	3.292.296.547	418.954.827	6.300.270.194
Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**687.549.127**	**(1.732.728.607)**	**536.592.379**	**(3.849.348.852)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**(4.826.239.189)**	**2.954.612.089**	**(13.098.309.938)**	**6.535.857.704**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		247.445.117	2.645.075.725	1.375.300.024	2.707.920.292
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	**60**		**(5.073.684.306)**	**309.536.364**	**(14.473.609.962)**	**3.827.937.412**
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		(5.015.321.320)	(1.172.106.933)	(12.048.108.232)	(45.605.300)
Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		(58.362.986)	1.481.643.297	(2.425.501.730)	3.873.542.712
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(50)	(12)	(120)	(0,5)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		(50)	(12)	(120)	(0,5)

Lập, ngày 30 tháng 7 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo Pháp luật
Lê Thị Hoài An	Trần Thu Hằng	Nguyễn Tuấn Anh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**(13.098.309.938)**	**6.535.857.704**
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.805.418.589	5.411.266.923
- Các khoản dự phòng	03		447.869.732	10.703.469.335
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(250.727.018)	(4.859.911.068)
- Chi phí lãi vay	06		6.353.626.136	3.958.534.217
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**(742.122.499)**	**21.749.217.111**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		20.784.643.782	17.559.842.583
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(75.170.221.172)	(14.420.898.982)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(194.840.723.387)	241.910.110.549
- (Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ	12		(1.151.290.877)	328.138.939
- Chi phí đi vay đã trả	14		(4.580.016.666)	(2.265.068.462)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(354.441.799)	(1.565.479.037)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		14.000.000	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(411.000.000)	(14.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(256.451.172.618)**	**263.281.862.701**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(465.454.545)	(14.706.195.392)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	977.272.727
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3.000.000.000)	(230.500.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		200.000.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		406.582.940	4.090.906.880
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**196.941.128.395**	**(240.138.015.785)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		110.015.985.868	54.304.109.443
Tiền trả nợ gốc vay	34		(72.519.606.866)	(60.644.491.521)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(911.250.000)	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**36.585.129.002**	**(6.340.382.078)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**(22.924.915.221)**	**16.803.464.838**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**37.120.912.735**	**15.445.880.683**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**		**14.195.997.514**	**32.249.345.521**

Lập, ngày 30 tháng 7 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo Pháp luật
Lê Thị Hoài An	Trần Thu Hằng	Nguyễn Tuấn Anh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 2 năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Victory Group - tên cũ là Công ty Cổ phần Victory Capital (gọi tắt là "Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305284081 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 10 năm 2007, thay đổi lần thứ 23 ngày 07 tháng 11 năm 2024.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Số 12 Tân Trào, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 1.000.000.000.000 đồng, tương ứng 100.000.000 cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 165 người (tại ngày 01/01/2026 là 181 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng nhà, công trình đường sắt, công trình 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 hoà 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 xây dựng chuyên dụng khác, hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Bảo dưỡng, sữa 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;
- Quảng cáo, sáng tác nghệ thuật và giải trí;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại, thu gom rác thải không độc hại;
- Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí, hoạt động của các cơ sở thể thao;

Hoạt động chính của Công ty là cho thuê văn phòng, dịch vụ quản lý, khai thác bất động sản và kinh doanh bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Không có

6. Mô hình hoạt động

Công ty con trực tiếp

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Ngành nghề
Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest (tên cũ Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú)	Tầng 3 Chung cư Cao tầng Mỹ Phú, số 60/68 Lâm Văn Bền, P. Tân Hưng, Tp. HCM	90,16%	90,16%	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Victory Consulting	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. HCM	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 2 năm 2026

Công ty Cổ phần Victory Homes	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. HCM	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Victory Asset	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. HCM	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần VictoryCons	354D Nguyễn Xí, P. Bình Lợi Trung, Tp. HCM	75,3%	75,3%	Xây dựng và kinh doanh bất động sản

Ngoài các công ty con trực tiếp nêu trên, Công ty còn có 02 công ty con gián tiếp (gọi tắt là công ty con cấp 2):

+ Công ty thứ nhất là Công ty con của Công ty Cổ phần Victory Homes đầu tư 65% vốn góp như sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Ngành nghề
Công ty Cổ phần DBFS	Tầng 7, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. HCM	65%	64,99%	Xây dựng và kinh doanh bất động sản

+ Công ty thứ hai là Công ty con của Công ty Cổ phần Victory Consulting đầu tư 51% vốn góp như sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Ngành nghề
Công ty Cổ phần C-TEC	Tầng 7, Số 12 Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. HCM	51%	50,99%	Tư vấn, thi công xây dựng công trình

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

1. Kỳ kế toán
Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán
Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán
Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền
Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền tại quỹ , tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao . Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định trong thời gian không quá 03 tháng và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính
Các khoản đầu tư được xác định theo giá mua thực tế. Đầu tư tài chính bao gồm các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và đầu tư vào công ty khác. Đầu tư vào công ty con là khoản đầu tư mà thông qua đó Công ty có quyền kiểm soát công ty con.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 2 năm 2026

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản 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 Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
• Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.
Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.
Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.
Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá trị hàng xuất kho được tính theo phương pháp thực tế đích danh.
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có) của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản 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.
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 tài sản cố định hữu hình cụ thể như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
- Nhà cửa, vật kiến trúc	05-50 năm
- Máy móc, thiết bị	03-04 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06-09 năm
- Thiết bị văn phòng	03-05 năm
- Tài sản cố định khác	04-17 năm

Tài sản cố định vô hình bao gồm Quyền sử dụng đất và phần mềm vi tính. Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.
Thời gian khấu hao tài sản cố định vô hình cụ thể như sau:
- Quyền sử dụng đất 46 năm
- Phần mềm vi tính 5 năm

Bất động sản đầu tư ("BĐSĐT") được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn luỹ kế.
Nguyên giá của BĐSĐT là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được BĐSĐT tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành BĐSĐT đó.
Khấu hao của Bất động sản đầu tư được xác định theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính đối với nhóm tài sản Nhà cửa, vật kiến trúc là 40 - 42 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 2 năm 2026

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Các chi phí trả trước liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

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.

Các chi phí trả trước khác: được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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 Công ty.

• Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

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

8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

9. Nguyên tắc phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Hội đồng quản trị phê duyệt.

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và chi phí

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi các rủi ro, lợi ích và quyền sở hữu hàng hóa được chuyển sang người mua; Công ty có thể thu được lợi ích kinh tế đồng thời có thể xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng. Thời điểm ghi nhận doanh thu thông thường trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa, dịch vụ, phát hành hóa đơn cho người mua và người mua chấp nhận thanh toán.

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu từ cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản 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.

c. Nguyên tắc ghi nhận 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 trái phiếu. 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.

e. Nguyên tắc ghi nhận chi phí hoạt động

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong năm được tập hợp theo thực tế và ước tính đúng kỳ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 2 năm 2026

11. Nguyên tắc ghi nhận thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Doanh thu cung cấp sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ là 10% và 8%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20%. 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.

12. 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. Bên liên quan bao gồm:

• Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.

• Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

• Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

13. Báo cáo bộ phận

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

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 2 năm 2026

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

Đơn vị tính: VND

1 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2026	01/01/2026
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng		
- Tiền mặt	101.162.758	30.753.045
- Tiền gửi 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**

2 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	**Giá trị có thể thu hồi (*)**	**Giá trị dự phòng**	**Giá gốc**	**Giá trị có thể thu hồi (*)**	**Giá trị dự phòng**
a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn						
Ngắn hạn	***13.550.510.000***	***13.550.510.000***		***210.550.510.000***	***210.550.510.000***	
- Tiền gởi có kỳ hạn			-	-	-	-
- Cho vay	13.550.510.000	13.550.510.000	-	210.550.510.000	210.550.510.000	-
+ Công ty Cổ phần Bình Tiên Real	-	-	-	*200.000.000.000*	*200.000.000.000*	-
+ Lê Hào - bên liên quan	*13.326.510.000*	*13.326.510.000*		*10.326.510.000*	*10.326.510.000*	-
+ Phạm Viết Khai	*112.000.000*	*112.000.000*	-	*112.000.000*	*112.000.000*	-
+ Phan Ngọc Sanh	*112.000.000*	*112.000.000*	-	*112.000.000*	*112.000.000*	-
b. Dài hạn	-		-	-		-
Cộng	**13.550.510.000**	**13.550.510.000**	-	**210.550.510.000**	**210.550.510.000**	-

30/06/2026	01/01/2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 2 năm 2026

	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
- Đầu tư 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 (i)	*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**	-

(i): Tại ngày 25/12/2024, Công ty Cổ phần Victory Asset đã thực hiện nhận chuyển nhượng 217.560 cổ phần Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp với tổng giá trị nhận chuyển nhượng 68.272.500.000 đồng, chiếm tỷ lệ 19,6% vốn điều lệ Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp theo phương án mà Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 73F/NQ-ASSET ngày 02/12/2024 đã thông qua.

(*) Công ty đã thu thập các bằng chứng thích hợp để đánh giá giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư này. Trên cơ sở các bằng chứng thu được, Công ty cho rằng giá trị có thể thu hồi không thấp hơn giá trị ghi nhận trên sổ sách tại ngày lập Báo cáo tài chính.

3 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá trị	Giá trị đánh giá lại (**)	Dự phòng	Giá trị	Giá trị đánh giá lại (**)	Dự phòng
a. Ngắn hạn						
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (i)	11.482.573.006	11.482.573.006	-	11.482.573.006	11.482.573.006	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản See Star (ii)	15.000.000.000	15.000.000.000	-	27.000.000.000	27.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Cara Group		-		40.569.590.849	40.569.590.849	
+ Công ty TNHH MTV Cara Legend		-		4.026.264.000	4.026.264.000	
+ Công Ty CP Bắc Phước Kiển	43.755.373.096	43.755.373.096		43.755.373.096	43.755.373.096	
+ Công Ty CP Đầu Tư XD Đại Thịnh Phát	9.709.475.711	9.709.475.711		9.709.475.711	9.709.475.711	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 2 năm 2026

+ CN Công ty CP XD và Phát Triển Đô Thị Miền Đông - Duyên Hải	2.186.320.238	2.186.320.238		3.320.889.307	3.320.889.307	
+ Đối tượng khác	107.232.496.260	69.086.196.195	(38.146.300.065)	130.889.045.228	93.162.745.163	(37.726.300.065)
Cộng	**189.366.238.311**	**151.219.938.246**	**(38.146.300.065)**	**270.753.211.197**	**233.026.911.132**	**(37.726.300.065)**
b. Dài hạn						
+ Tổng Công ty Thăm Dò Khai Thác Dầu Khí	21.742.349.200	21.742.349.200	-	21.742.349.200	21.742.349.200	-
+ Công ty CP Phân Bón Dầu Khí Cà Mau	1.606.905.000	1.606.905.000	-	1.606.905.000	1.606.905.000	-
+ Tổng Công ty Dầu Việt Nam	4.991.026.528	4.991.026.528	-	4.991.026.528	4.991.026.528	-
+ Đối tượng khác (iii)	53.865.527.906	53.865.527.906	-	53.865.527.906	53.865.527.906	-
Cộng	**82.205.808.634**	**82.205.808.634**	**-**	**82.205.808.634**	**82.205.808.634**	**-**

(i): Khoản phải thu Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Sao Kim ("Sao Kim") theo Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà số 03/2017/CCDVQLVH-SK ngày 20/02/2017 ("Hợp đồng 03"). 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 Toà 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 thủ tục Giám đốc thẩm.

Tính đến ngày 30/06/2026, Công ty đã thực hiện ghi nhận 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.

(ii): Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản See Star ("See Star") theo Văn bản thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ thi hành án ký ngày 25/12/2025 và Phụ lục kèm theo.

(iii): Khoản phải thu khách hàng tương ứng 05% giá trị còn lại của các hợp đồng mua bán căn hộ. Khoản phải thu này sẽ được thu hồi khi Công ty hoàn tất các thủ tục đăng ký và cấp sổ hồng bất động sản cho các khách hàng.

(**) Tại ngày lập Báo cáo tài chính, Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu, xác định các khoản phải thu có khả năng thu hồi. Tuy nhiên, theo quy định hiện hành Công ty vẫn thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi trên cơ sở giá trị ghi sổ của các khoản phải thu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 2 năm 2026

4 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá trị	Giá trị đánh giá lại (**)	Dự phòng	Giá trị	Giá trị đánh giá lại (**)	Dự phòng
a. Ngắn hạn						
+ Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Xây Dựng Điện Không Gian	-		-	1.614.456.667	1.614.456.667	-
+ Công ty TNHH Kumkang Kind Việt Nam	4.417.554.102	4.417.554.102	-	1.552.200.000	1.552.200.000	-
+ Công ty TNHH Xây Dựng COREONE	11.000.000.000	11.000.000.000	-	-	-	-
+ Công Ty Cổ Phần Thép & Đầu Tư Thụy Sĩ	3.934.000.000	3.934.000.000	-		-	-
+ Đối tượng khác	21.757.298.569	21.657.298.569	(100.000.000)	5.662.371.876	5.562.371.876	(100.000.000)
Cộng	**41.108.852.671**	**41.008.852.671**	**(100.000.000)**	**8.829.028.543**	**8.729.028.543**	**(100.000.000)**
b. Dài hạn	-		-	-		-

5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá trị	Giá trị đánh giá lại (**)	Dự phòng	Giá trị	Giá trị đánh giá lại (**)	Dự phòng
a. Ngắn hạn						
- Tạm ứng	14.989.945.126	13.910.768.478	(1.079.176.648)	9.667.123.149	8.587.946.501	(1.079.176.648)
+ Ông Lê Hào - bên liên quan	*350.000.000*	*350.000.000*	-	*350.000.000*	*350.000.000*	-
+ Ông Dương Minh Trí - bên liên quan	*368.401.327*	*368.401.327*	-	*145.101.327*	*145.101.327*	-
+ Các đối tượng khác	*14.271.543.799*	*13.192.367.151*	*(1.079.176.648)*	*9.172.021.822*	*8.092.845.174*	*(1.079.176.648)*
- Ký cược, ký quỹ	19.932.741.205	19.897.741.205	(35.000.000)	11.961.896.226	11.926.896.226	(35.000.000)
- Phải thu khác	262.476.514.082	160.860.197.215	(101.616.316.867)	252.023.442.852	150.547.125.985	(101.476.316.867)
+ Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Anh Minh	*97.284.316.867*	-	*(97.284.316.867)*	*97.284.316.867*	-	*(97.284.316.867)*

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 2 năm 2026

+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)	*4.127.342.255*	*4.127.342.255*	-	*4.127.342.255*	*4.127.342.255*	-
+ Công ty TNHH Koko Holdings	*120.376.575.340*	*120.376.575.340*	-	*119.812.501.367*	*119.812.501.367*	-
+ Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	*3.138.411.000*	*3.138.411.000*	-	*3.138.411.000*	*3.138.411.000*	-
+ Công ty Cổ phần Bình Tiên Real	*7.397.260.271*	*7.397.260.271*	-	*5.232.876.710*	*5.232.876.710*	-
+ Ông Dương Minh Trí - bên liên quan - tiền cho mượn	*5.055.243.894*	*5.055.243.894*	-			-
+ Các đối tượng khác	*25.097.364.455*	*20.765.364.455*	*(4.332.000.000)*	*22.427.994.653*	*18.235.994.653*	*(4.192.000.000)*
Cộng	**297.399.200.413**	**194.668.706.898**	**(102.730.493.515)**	**273.652.462.227**	**171.061.968.712**	**(102.590.493.515)**
b. Dài hạn						
- Ký cược, ký quỹ	502.777.214	502.777.214	-	502.777.214	502.777.214	-
Cộng	**502.777.214**	**502.777.214**		**502.777.214**	**502.777.214**	**-**

(i) Khoản phải thu 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 (Xem thuyết minh số 03).

6 . HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	**Giá trị thuần có thể thực hiện được (***)**	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Giá trị thuần có thể thực hiện được (***)**	**Dự phòng**
- Nguyên liệu, vật liệu	1.545.445.828	1.545.445.828	-	1.413.244.472	1.413.244.472	-
- Công cụ, dụng cụ	18.203.089	18.203.089	-	19.633.089	19.633.089	-
- Chi phí SXKD dở dang	244.816.801.023	244.816.801.023	-	237.136.495.058	237.136.495.058	-
- Sản phẩm	7.790.121.504	7.790.121.504	-	7.790.121.504	7.790.121.504	-
- Hàng hóa (i)	56.009.309.160	55.375.760.382	(633.548.778)	15.191.194.139	14.557.645.361	(633.548.778)
Cộng	**310.179.880.604**	**309.546.331.826**	**(633.548.778)**	**261.550.688.262**	**260.917.139.484**	**(633.548.778)**

(***) Công ty đã thu thập các bằng chứng thích hợp để đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho. Trên cơ sở các bằng chứng này, Công ty cho rằng giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho không thấp hơn giá trị ghi sổ tại ngày lập Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 2 năm 2026

7 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ ĐƯỢC TÍNH CHO ĐẾN KHI CHÍNH THỨC DỪNG HOẠT ĐỘNG

	30/06/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
- CCDC xuất dùng	459.350.778	564.471.101
- Chi phí bảo hiểm, phần mềm, khác	24.672.886	231.433.488
Cộng	**484.023.664**	**795.904.589**
b. Dài hạn		
- CCDC xuất dùng	2.481.057.769	1.151.943.328
- Chi phí bảo hiểm, phần mềm, khác	214.398.567	80.341.206
Cộng	**2.695.456.336**	**1.232.284.534**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 2 năm 2026

8 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	**84.065.905.962**	**14.286.227.920**	**4.172.988.401**	**1.576.038.094**	**586.917.500**	**104.688.077.877**
Số tăng trong kỳ	**414.000.000**	-	-	**104.880.472**	-	**518.880.472**
- Tăng trong kỳ	414.000.000	-	-	104.880.472	-	518.880.472
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư 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 luỹ kế						
Số dư đầu kỳ	**27.080.344.730**	**10.600.107.338**	**2.258.093.876**	**1.407.232.202**	**498.621.959**	**41.844.400.105**
Số tăng trong kỳ	**1.444.380.596**	**753.240.144**	**80.037.498**	**33.131.986**	**11.199.918**	**2.321.990.142**
- Khấu hao trong kỳ	1.444.380.596	753.240.144	80.037.498	33.131.986	11.199.918	2.321.990.142
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư 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						
Tại ngày đầu kỳ	**56.985.561.232**	**3.686.120.582**	**1.914.894.525**	**168.805.892**	**88.295.541**	**62.843.677.772**
Tại ngày cuối kỳ	**55.955.180.636**	**2.932.880.438**	**1.834.857.027**	**240.554.378**	**77.095.623**	**61.040.568.102**

Ghi chú: *Công ty đã thu thập các bằng chứng thích hợp để đánh giá giá trị hợp lý của tài sản cố định. Trên cơ sở các bằng chứng này, Công ty cho rằng giá trị hợp lý của tài sản cố định không thấp hơn giá trị ghi sổ tại ngày lập Báo cáo tài chính.*

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 2 năm 2026

9 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	-	-	-	-	-	-
Số tăng trong kỳ	-	**2.250.000.000**	-	-	-	**2.250.000.000**
- Tăng trong kỳ	-	2.250.000.000	-	-	-	2.250.000.000
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	**2.250.000.000**	-	-	-	**2.250.000.000**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	-	-	-	-	-	-
Số tăng trong kỳ	-	**225.000.000**	-	-	-	**225.000.000**
- Khấu hao trong kỳ	-	225.000.000	-	-	-	225.000.000
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	**225.000.000**	-	-	-	**225.000.000**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	-	-	-	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	-	**2.025.000.000**	-	-	-	**2.025.000.000**

Ghi chú: *Công ty đã thu thập các bằng chứng thích hợp để đánh giá giá trị hợp lý của tài sản cố định. Trên cơ sở các bằng chứng này, Công ty cho rằng giá trị hợp lý của tài sản cố định không thấp hơn giá trị ghi sổ tại ngày lập Báo cáo tài chính.*

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 2 năm 2026

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	**18.325.019.505**	-	**1.072.388.000**	-	**19.397.407.505**
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**18.325.019.505**	-	**1.072.388.000**	-	**19.397.407.505**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư đầu năm	**5.092.601.831**	-	**636.207.442**	-	**5.728.809.273**
Số tăng trong kỳ	**198.794.028**	-	**62.814.240**	-	**261.608.268**
- Khấu hao trong kỳ	198.794.028	-	62.814.240	-	261.608.268
- Tăng khác	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**5.291.395.859**	-	**699.021.682**	-	**5.990.417.541**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	**13.232.417.674**	-	**436.180.558**	-	**13.668.598.232**
Tại ngày cuối kỳ	**13.033.623.646**	-	**373.366.318**	-	**13.406.989.964**

Ghi chú: *Công ty đã thu thập các bằng chứng thích hợp để đánh giá giá trị hợp lý của tài sản cố định. Trên cơ sở các bằng chứng này, Công ty cho rằng giá trị hợp lý của tài sản cố định không thấp hơn giá trị ghi sổ tại ngày lập Báo cáo tài chính.*

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính: VND

11 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/06/2026
Nguyên giá	**214.724.591.006**	**12.364.442.084**	3.040.886.798	**224.048.146.292**
- Quyền sử dụng đất	12.587.669.584	-	-	12.587.669.584
- Nhà cửa vật kiến trúc	202.136.921.422	12.364.442.084	3.040.886.798	211.460.476.708
Giá trị hao mòn lũy kế	**31.406.221.864**	**1.652.168.385**	-	**33.058.390.249**
- Quyền sử dụng đất	2.891.363.061	149.152.326	-	3.040.515.387
- Nhà cửa vật kiến trúc	28.514.858.803	1.503.016.059	-	30.017.874.862
Giá trị còn lại	**183.318.369.142**	**10.712.273.699**	**3.040.886.798**	**190.989.756.043**
- Quyền sử dụng đất	9.696.306.523	(149.152.326)	-	9.547.154.197
- Nhà cửa vật kiến trúc	173.622.062.619	10.861.426.025	3.040.886.798	181.442.601.846

Ghi chú: *Công ty đã thu thập các bằng chứng thích hợp để đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Trên cơ sở các bằng chứng này, Công ty cho rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư không thấp hơn giá trị đã ghi nhận trên sổ kế toán.*

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/06/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)	2.692.013.926	2.692.013.926
+ Công ty TNHH XD TM DV An Thiên Phú	12.721.986.858	13.721.986.858
+ Công ty CP Siêu thị VLXD Thế Giới Nhà	544.186.580	1.902.380.992
+ Công ty Cổ Phần Cara Group	301.964.739	81.054.794
+ Công ty TNHH SMC-SUMMIT	1.167.565.245	2.248.218.555
+ Công ty Cổ Phần Xây Dựng Bùi Thế	2.113.972.301	2.163.972.301
+ Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	4.042.868.672	4.042.868.672
+ Công ty TNHH ĐT - TM - XNK Thép An Phú	4.362.060.484	5.587.408.805
+ Các đối tượng khác	118.961.371.293	133.671.284.207
Cộng	**146.907.990.098**	**166.111.189.110**
b. Dài hạn	-	-

(*): 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 (Xem thuyết minh số 03).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính: VND

13 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2026
a. Thuế và các khoản phải nộp ngắn hạn				
Thuế giá trị gia tăng	2.800.891.344	20.819.021.225	20.988.284.147	2.631.628.422
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.189.287.755	1.375.300.024	354.441.799	13.210.145.980
Thuế thu nhập cá nhân	1.048.382.109	1.312.629.986	853.934.822	1.507.077.273
Thuế khác	-	5.590.917	5.590.917	-
Cộng	**16.038.561.208**	**23.512.542.152**	**22.202.251.685**	**17.348.851.675**
b. Thuế và các khoản phải thu ngắn hạn				
Thuế giá trị gia tăng	19.308.812	19.308.812	638.577.854	638.577.854
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.209.089.302	-	-	14.209.089.302
Cộng	**14.228.398.114**	**19.308.812**	**638.577.854**	**14.847.667.156**

14 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	65.005.004.165	64.162.949.370
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)	1.726.400.384	1.726.400.384
- Các khoản trích trước khác	88.180.608.410	94.384.363.503
Cộng	**154.912.012.959**	**160.273.713.257**
b. Dài hạn	-	-

(*): Khoản phải trả Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Sao Kim ghi nhận theo Bản án số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp về hợp đồng dịch vụ quản lý tòa nhà (hợp đồng 03) (Xem thuyết minh số 03).

15 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
- KPCĐ	1.056.471.781	788.555.423
- BHXH, BHYT, BHTN	2.400.985.734	1.410.904.752
- Nhận ký cược ký quỹ, ký cược	254.068.400	526.068.400
- Quỹ bảo trì các dự án	16.568.464.511	16.512.845.679
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	57.989.003.691	57.387.469.898
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)	*51.661.374.850*	*51.661.374.850*
+ Các đối tượng khác	*6.327.628.841*	*5.726.095.048*
Cộng	**78.268.994.117**	**76.625.844.152**
b. Dài hạn		
- Tập đoàn Dầu khí Việt Nam	10.850.000.327	10.850.000.327
- Nhận ký cược ký quỹ, ký cược	1.190.621.000	831.621.000
Cộng	**12.040.621.327**	**11.681.621.327**

(*): Khoản phải trả Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Sao Kim ghi nhận theo Bản án số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp về hợp đồng dịch vụ quản lý tòa nhà (hợp đồng 03) (Xem thuyết minh số 03)

16 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	21.273.003.385	21.385.133.653
Cộng	**21.273.003.385**	**21.385.133.653**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính: VND

17 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Vay ngắn hạn

	30/06/2026		Trong kỳ		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Thủ Thiêm (i)	30.940.484.431	30.940.484.431	23.724.342.901	23.769.907.622	30.986.049.152	30.986.049.152
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN HCM (ii)	66.770.104.736	66.770.104.736	67.002.104.737	40.885.702.081	40.653.702.080	40.653.702.080
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN HCM (iii)	6.494.334.947	6.494.334.947	6.494.334.947	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Long An (iv)	12.914.288.278	12.914.288.278	9.774.004.362	7.863.997.163	11.004.281.079	11.004.281.079
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN HCM (v)	591.198.921	591.198.921	591.198.921	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Sun TeKa Asia Investment (vi)	68.300.000.000	68.300.000.000	-	-	68.300.000.000	68.300.000.000
Cộng	**186.010.411.313**	**186.010.411.313**	**107.585.985.868**	**72.519.606.866**	**150.944.032.311**	**150.944.032.311**

Nợ thuê tài chính dài hạn

	30/06/2026		Trong kỳ		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
+ Công ty Cho Thuê Tài chính TNHH MTV ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN TPHCM	1.518.750.000	1.518.750.000	2.430.000.000	911.250.000	-	-
Cộng	**1.518.750.000**	**1.518.750.000**	**2.430.000.000**	**911.250.000**	**-**	**-**

(i): Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm: Hợp đồng tín dụng số 112/2024-HĐCVHM/NHCT-VICTORYCONS với hạn mức cho vay là 100 tỷ đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng; Lãi suất cho vay được xác định và điều chỉnh theo từng khoản giải ngân. Tài sản đảm bảo bao gồm: (i) 02 cẩu tháp; (ii) 02 căn hộ Sunview; (iii) Quyền sử dụng đất thửa đất tại Khu B2-3, Trần Đăng Ninh, Đà Nẵng; (iv) 02 Quyền sử dụng đất tại Xã Bình Kiến, Thành phố Tuy Hòa, Tỉnh Phú Yên; (v) 04 Căn hộ tại Chung cư Vina Plaza.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính: VND

(ii): Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh: Hợp đồng tín dụng số BCLC-10702-HDTD ngày 08/10/2025 với hạn mức cho vay là 300 tỷ đồng. 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. Lãi suất và thời hạn cho vay được xác định và điều chỉnh theo từng khoản giải ngân. Tài sản đảm bảo bao gồm: (i) QSDĐ tại Tp. Uông Bí, Quảng Ninh; (ii) Quyền tài sản từ Hợp đồng mua bán 02 căn hộ thuộc dự án Chung cư Cụm B - KDC 13E, H. Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh; (iii) QSDĐ tại xã Bình Kiến, Tp. Tuy Hòa, Phú Yên; (iv) QSDĐ tại KĐT Bảo Ninh 1, Tp. Đồng Hới, Quảng Bình.

(iii): Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hồ Chí Minh: Hợp đồng cấp tín dụng số 411836.26.301.1077816.TD ngày 25/05/2026 với hạn mức cho vay là 80 tỷ đồng. 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 duy trì hạn mức tín dụng đến ngày 15/10/2027.

(iv): Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) - Chi Nhánh Long An: Hợp đồng tín dụng số 112-00049315.17901/2025/HĐTD ngày 04/09/2025, thời hạn vay từ ngày 04/09/2025 đến ngày 04/09/2026 với hạn mức cho vay là 9 tỷ đồng. Mục đích vay: sử dụng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng; Lãi suất cho vay được xác định và điều chỉnh theo tường khoản giải ngân. Tài sản đảm bảo bao gồm: (i) 03 Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn; (ii) Bất động sản tại Khu nhà ở Ngọc Lễ 1, Phường An Phú, Thành Phố Hồ Chí Minh.

(v): Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh: Hợp đồng số ThauchionlineSME-7147075 ngày 02/06/2026 với hạn mứcthấu chi là 900 triệu đồng. Mục đích: 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 duy trì hạn mức thấu chi: 12 tháng. Lãi suất 13,5%/năm.

(vi): Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Sun TeKa Asia Investment: Hợp đồng cho vay vốn số 02/2024/HĐCVV/STAI/VICTORY ngày 25/12/2024 và các Phụ lục gia hạn đính kèm. 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 5%/năm.

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước (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**
- Lợi nhuận tăng trong kỳ trước	-	-	-	11.996.548.409	3.475.306.701	15.471.855.110
- Đ/c do tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	(5.453.915.763)	(5.453.915.763)
- Điều chỉnh do hợp nhất trong kỳ	-	-	-	(11.734)	112.750.382	112.738.648
- Điều chỉnh khác	-	7.866.485.920	-	(114.357)	114.357	7.866.485.920
Số dư cuối năm trước (đầu năm nay) (01/01/2026)	**1.000.000.000.000**	**-**	**23.458.924.626**	**(574.362.206.423)**	**55.636.039.798**	**504.732.758.001**
- Lợi nhuận tăng trong kỳ này	-	-	-	(12.048.108.232)	(2.425.501.730)	(14.473.609.962)
- Điều chỉnh do hợp nhất trong kỳ	-	-	-	-	3.892.671.313	3.892.671.313
Số dư cuối kỳ (30/06/2026)	**1.000.000.000.000**	**-**	**23.458.924.626**	**(586.410.314.655)**	**57.103.209.381**	**494.151.819.352**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính: VND

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2026		01/01/2026	
	Số cổ phiếu	**Tỷ lệ (%)**	**Số cổ phiếu**	**Tỷ lệ (%)**
+ Cổ đông Đỗ Thị Hiền	23.964.820	23,96%	23.964.820	23,96%
+ Cổ đông Nguyễn Văn Vinh	20.083.840	20,08%	20.083.840	20,08%
+ Cổ đông Lê Thị Tư	8.516.000	8,52%	8.516.000	8,52%
+ Cổ đông Lê Văn Thăng	8.515.000	8,52%	8.515.000	8,52%
+ Các cổ đông khác	38.920.340	38,92%	38.920.340	38,92%
Cộng	**100.000.000**	**100%**	**100.000.000**	**100%**

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

	Lũy kế Năm nay	**Lũy kế Năm 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 năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	30/06/2026	**01/01/2026**
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	-	-
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	100.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	100.000.000	100.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	100.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu*

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 2 năm 2026

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

Đơn vị tính: VND

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
- Doanh thu cung cấp DV, nhà thầu xây dựng	76.831.420.953	120.027.341.756
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.165.577.946	-
- Doanh thu cho thuê văn phòng, BĐS đầu tư	1.433.496.678	1.482.243.008
Cộng	**84.430.495.577**	**121.509.584.764**

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
- Giá vốn cung cấp DV, nhà thầu xây dựng	65.653.224.027	93.585.610.762
- Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	4.245.485.561	-
- Giá vốn cho thuê văn phòng, BĐS đầu tư	1.145.512.255	1.019.659.878
Cộng	**71.044.221.843**	**94.605.270.640**

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	404.409.955	543.347.774
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	268.512.329	268.512.329
Cộng	**672.922.284**	**811.860.103**

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
- Lãi tiền vay	3.574.163.285	1.957.860.450
- Dự phòng đầu tư vào công ty con	-	-
- Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	**3.574.163.285**	**1.957.860.450**

5. THU NHẬP KHÁC

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
- Thu từ thanh lý tài sản cố định	-	-
- Thu từ tiền bồi thường	300.000.000	1.220.000.000
- Tiền phạt vi phạm hợp đồng	434.165.859	314.854.940
- Hoàn nhập dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp	-	-
- Các khoản khác	240	24.713.000
Cộng	**734.166.099**	**1.559.567.940**

6. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
- Các khoản bị phạt, bồi thường	18.981.801	-
- Giá trị còn lại TSCĐ	-	70.406.770
- Các khoản khác	27.635.171	3.221.889.777
Cộng	**46.616.972**	**3.292.296.547**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 2 năm 2026

7 . CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
7.1. Chi phí bán hàng		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	560.054.545	141.140.000
Cộng	**560.054.545**	**141.140.000**
7.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân công	10.424.148.000	7.789.698.876
- Chi phí vật liệu quản lý	-	101.088.004
- Chi phí công cụ, dụng cụ	631.542.485	308.912.605
- Chi phí khấu hao	756.597.950	648.244.710
- Thuế, phí, lệ phí	149.521.812	38.871.393
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.154.544.554	1.766.905.111
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	560.000.000	9.199.513.947
- Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	672.325.897	654.859.403
- Các khoản chi phí QLDN khác	90.085.806	421.739.032
Cộng	**15.438.766.504**	**20.929.833.081**

8 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	42.546.135.287	35.383.655.804
- Chi phí nhân công	20.840.671.364	9.746.004.727
- Chi phí công cụ, dụng cụ	971.074.483	420.278.133
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.068.392.579	1.980.354.645
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	71.733.789.232	97.485.944.307
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	560.000.000	9.199.513.947
- Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	672.325.897	654.859.403
- Chi phí bằng tiền khác	799.662.163	601.750.425
Cộng	**140.192.051.005**	**155.472.361.391**

VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm: không có

T'heo Nghị quyết số 310/NQ-VCG ngày 09/10/2025 của Hội đồng quản trị Công ty thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ của Công ty con (Công ty Cổ phần VictoryCons) đồng thời Công ty từ chối quyền mua cổ phần phát hành thêm của Công ty Cổ phần VictoryCons.

Tuy nhiên, đến ngày 30/06/2026, việc tăng vốn tại Công ty Cổ phần VictoryCons vẫn chưa thực hiện. Do đó, Công ty vẫn nắm giữ quyền kiểm soát đối với Công ty Cổ phần VictoryCons và Công ty Cổ phần VictoryCons tiếp tục được hợp nhất toàn bộ trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2026. Việc ghi nhận thay đổi sở hữu sẽ được thực hiện khi việc tăng vốn của Công ty Cổ phần VictoryCons thực hiện hoàn tất trong các kỳ kế toán tương lai.

2 . Thông tin về các bên liên quan:

Trong kỳ, ngoài các số dư với các bên liên quan tại các thuyết minh số V.2 và V.6 Công ty không có phát sinh giao dịch với các bên liên quan.

3 . Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong kỳ:

- Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc như sau:

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Lê Hào - Chủ tịch HĐQT	180.000.000	180.000.000
Nguyễn Tuấn Anh - Tổng Giám đốc	245.250.000	245.250.000
Cộng	**425.250.000**	**425.250.000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 2 năm 2026

3. Thông tin về bộ phận

Công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh là xây dựng và kinh doanh bất động sản và trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam.

4. Công cụ tài chính

a. Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ (VND)	
	30/06/2026	01/01/2026
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	14.195.997.514	37.120.912.735
Phải thu khách hàng và phải thu khác	394.185.944.095	383.732.872.865
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	13.550.510.000	210.550.510.000
Cộng	**421.932.451.609**	**631.404.295.600**
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả cho người bán và phải trả khác	233.760.148.027	252.219.194.414
Chi phí phải trả	154.912.012.959	160.273.713.257
Các khoản vay	187.529.161.313	150.944.032.311
Cộng	**576.201.322.299**	**563.436.939.982**

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành của chế độ kế toán Việt Nam chưa có các hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

b. Quản lý Rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro Thị trường

Rủi ro về thị giá

Công ty chịu rủi ro về thị giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh thương mại mà cho mục đích chiến lược lâu dài.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam.

Quản lý rủi ro thanh toán

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức độ có thể được kiểm soát đối với số vốn mà công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm. Chính sách của công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn của công ty.

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 2 năm 2026

5. Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 2 năm 2026:

Thực hiện thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty xin giải trình kết quả kinh doanh hợp nhất Quý 2 năm 2026 như sau:

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Quý 2 năm 2026 của Báo cáo tài chính hợp nhất giảm 5,38 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2025 nguyên nhân chủ yếu do doanh thu giảm.

Lập, ngày 30 tháng 7 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo Pháp luật
Lê Thị Hoài An	Trần Thu Hằng	Nguyễn Tuấn Anh

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: 2026.07.30 15:26:41 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1