# BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH**
**KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2026**

# CÔNG TY CỔ PHẦN
# BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

# MỤC LỤC


| | | Trang |
|---|---|---|
| 1. | Mục lục | 1 |
| 2. | Thông tin chung | 2 - 3 |
| 3. | Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 4 |
| 4. | Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ | 5 - 6 |
| 5. | Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 | 7 - 10 |
| 6. | Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 | 11 |
| 7. | Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 | 12 |
| 8. | Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 | 13 - 36 |
| 9. | Phụ lục | 37 |


**********

# THÔNG TIN CHUNG

**Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (sau đây gọi tắt là "Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101523, đăng ký lần đầu ngày 20 tháng 10 năm 2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 24 ngày 27 tháng 10 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

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

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại : +84 (028) 6276 0296

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là VRC theo Quyết định số 147/QĐ-SGDHCM ngày 19 tháng 7 năm 2010 của Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

**Hội đồng quản trị**

Các thành viên Hội đồng quản trị trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

| Họ và tên | Chức vụ | |
|---|---|---|
| Ông Dhananjay Vidyasagar | Chủ tịch | Bổ nhiệm ngày 19 tháng 12 năm 2024 |
| Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 19 tháng 12 năm 2024 |
| Ông Nguyễn Huy Độ | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 19 tháng 12 năm 2024 |
| Ông Trần Văn Hầu | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2025 |
| Ông Nguyễn Đắc Lộc | Thành viên Hội đồng quản trị độc lập | Bổ nhiệm ngày 19 tháng 12 năm 2024 |

**Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị**

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

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

**Ban điều hành**

Các thành viên Ban điều hành trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

| Họ và tên | Chức vụ | |
|---|---|---|
| Bà Trần Thị Vân | Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 16 tháng 10 năm 2025 |
| Ông Nguyễn Quốc Phòng | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 24 tháng 11 năm 2025 |
| Bà Nguyễn Thị Thúy | Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng | Bổ nhiệm ngày 20 tháng 7 năm 2023 |

**Người đại diện theo pháp luật**
Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Bà Trần Thị Vân - Tổng Giám đốc.

Bà Trần Thị Vân – Tổng Giám đốc đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Quốc Phòng – Phó Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 theo Giấy ủy quyền số 04.2511/2025/GUQ-VRC ngày 25 tháng 11 năm 2025.

**Kiểm toán viên**
Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C được chỉ định là công ty kiểm toán của Công ty.

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty 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 giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 giữa niên độ.

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

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

**Công bố của Ban Tổng Giám đốc**

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc




**Nguyễn Quốc Phòng**
**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.
Ho Chi Minh Head Office : 02 Truong Son St., Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn
Hanoi Branch : 40 Giang Vo St., Giang Vo Ward, Ha Noi City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn
Central Region Branch : Lot STH 06A.01, Road 13, Le Hong Phong II Urban Area, Nam Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn
Southwest Branch : I5-13 Vo Nguyen Giap St., Hung Phu Ward, Can Tho City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn
www.a-c.com.vn

Số: 1.1376/26/TC-AC

# BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026, từ trang 07 đến trang 37, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

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

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

**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 giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

**A&C Auditing and Consulting Co., Ltd.** trading as **Baker Tilly A&C** is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Không làm thay đổi kết luận soát xét nêu trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc đến thuyết minh số VII.1 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ về việc Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đang đề nghị Công ty nộp tiền thuê đất tại Bãi tắm Thùy Vân, TP. Vũng Tàu trong giai đoạn trước khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước (từ ngày 30 tháng 11 năm 1996 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2005). Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp thời điểm chính thức chuyển đổi thành công ty cổ phần không ghi nhận nghĩa vụ nợ phải trả về tiền thuê đất này. Công ty đang thực hiện khiếu nại kết luận của Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu số 261/KL-TTr ngày 17 tháng 9 năm 2018. Tiền thuê đất phải nộp từ ngày 30 tháng 11 năm 1996 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2005 với số tiền là 16.417.644.006 VND và tiền phạt chậm nộp (nếu có) liên quan đến tiền thuê đất phải nộp theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr chưa được ghi nhận trong Báo cáo tài chính giữa niên độ.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**

**Trần Thị Thùy Quyên**
**Thành viên Ban Giám đốc**
*Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1539-2023-008-1*
Người được ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2026

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**(Dạng đầy đủ)**

**Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026**

Đơn vị tính: VND

| | CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|---|
| **A -** | **TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **5.161.879.601** | **4.949.748.802** |
| **I.** | **Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | | **368.676.653** | **446.745.526** |
| 1. | Tiền | 111 | V.1 | 368.676.653 | 446.745.526 |
| 2. | Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | - |
| **II.** | **Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | | **-** | **-** |
| 1. | Chứng khoán kinh doanh | 121 | | - | - |
| 2. | Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | | - | - |
| 3. | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 123 | | - | - |
| 4. | Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 124 | | - | - |
| 5. | Đầu tư ngắn hạn khác | 125 | | - | - |
| 6. | Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác | 126 | | - | - |
| **III.** | **Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **4.793.202.948** | **4.491.503.278** |
| 1. | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.2 | 4.935.163.782 | 4.698.451.724 |
| 2. | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.3 | 909.353.467 | 909.353.467 |
| 3. | Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| 4. | Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng | 134 | | - | - |
| 5. | Phải thu ngắn hạn khác | 135 | V.4 | 4.410.750.827 | 4.345.763.215 |
| 6. | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 136 | V.5 | (5.462.065.128) | (5.462.065.128) |
| 7. | Tài sản thiếu chờ xử lý | 137 | | - | - |
| **IV.** | **Hàng tồn kho** | **140** | | **-** | **-** |
| 1. | Hàng tồn kho | 141 | | - | - |
| 2. | Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 142 | | - | - |
| **V.** | **Tài sản sinh học ngắn hạn** | **150** | | **-** | **-** |
| 1. | Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn | 151 | | - | - |
| 2. | Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn | 152 | | - | - |
| 3. | Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn | 153 | | - | - |
| **VI.** | **Tài sản ngắn hạn khác** | **160** | | **-** | **11.499.998** |
| 1. | Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 161 | V.6a | - | 11.499.998 |
| 2. | Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 162 | | - | - |
| 3. | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 163 | | - | - |
| 4. | Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 164 | | - | - |
| 5. | Tài sản ngắn hạn khác | 165 | | - | - |

| | CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|---|
| **B -** | **TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **971.299.875.500** | **971.355.207.500** |
| **I.** | **Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | **-** | **-** |
| 1. | Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| 2. | Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | - | - |
| 3. | Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| 4. | Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| 5. | Phải thu dài hạn khác | 215 | | - | - |
| 6. | Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 216 | | - | - |
| **II.** | **Tài sản cố định** | **220** | | **-** | **-** |
| 1. | Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.7 | - | - |
| - | *Nguyên giá* | *222* | | *192.654.545* | *192.654.545* |
| - | *Giá trị hao mòn lũy kế* | *223* | | *(192.654.545)* | *(192.654.545)* |
| 2. | Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| - | *Nguyên giá* | *225* | | - | - |
| - | *Giá trị hao mòn lũy kế* | *226* | | - | - |
| 3. | Tài sản cố định vô hình | 227 | V.8 | - | - |
| - | *Nguyên giá* | *228* | | *1.074.026.303* | *1.074.026.303* |
| - | *Giá trị hao mòn lũy kế* | *229* | | *(1.074.026.303)* | *(1.074.026.303)* |
| **III.** | **Tài sản sinh học dài hạn** | **230** | | **-** | **-** |
| 1. | Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ | 231 | | - | - |
| a) | Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành | 232 | | - | - |
| b) | Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành | 233 | | - | - |
| - | *Nguyên giá* | *234* | | - | - |
| - | *Giá trị khấu hao lũy kế* | *235* | | - | - |
| 2. | Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn | 236 | | - | - |
| 3. | Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn | 237 | | - | - |
| 4. | Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn | 238 | | - | - |
| **IV.** | **Bất động sản đầu tư** | **240** | | **-** | **-** |
| - | Nguyên giá | 241 | | - | - |
| - | Giá trị hao mòn lũy kế | 242 | | - | - |
| **V.** | **Tài sản dở dang dài hạn** | **250** | | **-** | **-** |
| 1. | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 251 | | - | - |
| 2. | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 252 | | - | - |
| **VI.** | **Đầu tư tài chính dài hạn** | **260** | | **971.251.466.000** | **971.251.466.000** |
| 1. | Đầu tư vào công ty con | 261 | V.9 | 487.955.991.000 | 487.955.991.000 |
| 2. | Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 262 | V.9 | 483.295.475.000 | 483.295.475.000 |
| 3. | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 263 | | - | - |
| 4. | Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn | 264 | | - | - |
| 5 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn | 265 | | - | - |
| 6. | Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn | 266 | | - | - |
| **VII.** | **Tài sản dài hạn khác** | **270** | | **48.409.500** | **103.741.500** |
| 1. | Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 271 | V.6b | 48.409.500 | 103.741.500 |
| 2. | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 272 | | - | - |
| 3. | Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 273 | | - | - |
| 4. | Tài sản dài hạn khác | 274 | | - | - |
| | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | **280** | | **976.461.755.101** | **976.304.956.302** |

| | CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|---|
| **C -** | **NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | | **14.683.342.849** | **14.877.154.594** |
| **I.** | **Nợ ngắn hạn** | **310** | | **14.683.342.849** | **14.877.154.594** |
| 1. | Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | | 35.000.000 | 35.000.000 |
| 2. | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | - | - |
| 3. | Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 313 | | - | - |
| 4. | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 314 | V.10 | 1.018.563.406 | 4.455.675.061 |
| 5. | Phải trả người lao động | 315 | | 69.300.000 | - |
| 6. | Chi phí phải trả ngắn hạn | 316 | V.11 | 3.414.142.904 | 4.494.142.904 |
| 7. | Phải trả nội bộ ngắn hạn | 317 | | - | - |
| 8. | Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn | 318 | | - | - |
| 9. | Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn | 319 | | - | - |
| 10. | Phải trả ngắn hạn khác | 320 | V.12 | 2.666.045.203 | 3.139.777.380 |
| 11. | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 321 | V.13 | 5.000.000.000 | - |
| 12. | Dự phòng phải trả ngắn hạn | 322 | | - | - |
| 13. | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | V.14 | 2.480.291.336 | 2.752.559.249 |
| 14. | Quỹ bình ổn giá | 324 | | - | - |
| 15. | Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 325 | | - | - |
| **II.** | **Nợ dài hạn** | **330** | | **-** | **-** |
| 1. | Phải trả người bán dài hạn | 331 | | - | - |
| 2. | Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | - | - |
| 3. | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn | 333 | | | |
| 4. | Chi phí phải trả dài hạn | 334 | | - | - |
| 5. | Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 335 | | - | - |
| 6. | Phải trả nội bộ dài hạn | 336 | | - | - |
| 7. | Doanh thu chờ phân bổ dài hạn | 337 | | - | - |
| 8. | Phải trả dài hạn khác | 338 | | - | - |
| 9. | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 339 | | - | - |
| 10. | Trái phiếu chuyển đổi | 340 | | - | - |
| 11. | Cổ phiếu ưu đãi | 341 | | - | - |
| 12. | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 342 | | - | - |
| 13. | Dự phòng phải trả dài hạn | 343 | | - | - |
| 14. | Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 344 | | - | - |

| | CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|---|
| **D -** | **VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | | **961.778.412.252** | **961.427.801.708** |
| 1. | Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | V.15a, b | 500.000.000.000 | 500.000.000.000 |
| - | *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | *411a* | | *500.000.000.000* | *500.000.000.000* |
| - | *Cổ phiếu ưu đãi* | *411b* | | - | - |
| 2. | Thặng dư vốn | 412 | V.15a | 47.504.464.013 | 47.504.464.013 |
| 3. | Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| 4. | Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | - | - |
| 5. | Cổ phiếu mua lại của chính mình | 415 | | - | - |
| 6. | Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | - |
| 7. | Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | - | - |
| 8. | Quỹ đầu tư phát triển | 418 | V.15a | 14.426.956.236 | 14.426.956.236 |
| 9. | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 419 | V.15a | 452.055.479 | 452.055.479 |
| 10. | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | V.15a | 399.394.936.524 | 399.044.325.980 |
| - | *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước* | *420a* | | *399.044.325.980* | *399.044.325.980* |
| - | *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này* | *420b* | | *350.610.544* | - |
| | **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | **440** | | **976.461.755.101** | **976.304.956.302** |

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

| | | |
|---|---|---|
| **Trần Thị Thúy** | **Nguyễn Thị Thúy** | **Nguyễn Quốc Phòng** |
| **Người lập biểu** | **Kế toán trưởng** | **TUQ. Người đại diện theo pháp luật** |

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

**(Dạng đầy đủ)**

**6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026**

Đơn vị tính: VND

| | CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này<br>Năm nay | <br>Năm trước |
|---|---|---|---|---|---|
| **1.** | **Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **01** | **VI.1** | **1.800.000.000** | **1.800.000.000** |
| **2.** | **Các khoản giảm trừ doanh thu** | **02** | | **-** | **-** |
| **3.** | **Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **10** | | **1.800.000.000** | **1.800.000.000** |
| **4.** | **Giá vốn hàng bán** | **11** | **VI.2** | **141.600.000** | **148.800.000** |
| **5.** | **Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **20** | | **1.658.400.000** | **1.651.200.000** |
| **6.** | **Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư** | **21** | | **-** | **-** |
| **7.** | **Doanh thu hoạt động tài chính** | **22** | **VI.3** | **68.102.652** | **130.978.168** |
| **8.** | **Chi phí tài chính** | **23** | | **-** | **2.363.836** |
| | Trong đó: chi phí đi vay | 24 | | - | 2.363.836 |
| **9.** | **Chi phí bán hàng** | **25** | | **-** | **-** |
| **10.** | **Chi phí quản lý doanh nghiệp** | **26** | **VI.4** | **676.377.223** | **997.094.104** |
| **11.** | **Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | **30** | | **1.050.125.429** | **782.720.228** |
| **12.** | **Thu nhập khác** | **31** | | **-** | **-** |
| **13.** | **Chi phí khác** | **32** | **VI.5** | **459.489.799** | **126.682.292** |
| **14.** | **Lợi nhuận khác** | **40** | | **(459.489.799)** | **(126.682.292)** |
| **15.** | **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | **50** | | **590.635.630** | **656.037.936** |
| **16.** | **Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành** | **51** | **V.10** | **240.025.086** | **174.544.045** |
| **17.** | **Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại** | **52** | | **-** | **-** |
| **18.** | **Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | **60** | | **350.610.544** | **481.493.891** |
| **19.** | **Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **70** | **VI.6** | | |
| **20.** | **Lãi suy giảm trên cổ phiếu** | **71** | **VI.6** | | |

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

| | | |
|---|---|---|
| **Trần Thị Thúy** | **Nguyễn Thị Thúy** | **Nguyễn Quốc Phòng** |
| **Người lập biểu** | **Kế toán trưởng** | **TUQ. Người đại diện theo pháp luật** |

*Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ*

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

**(Dạng đầy đủ)**
**(Theo phương pháp gián tiếp)**
**6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026**

Đơn vị tính: VND

| | CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này<br>Năm nay | <br>Năm trước |
|---|---|---|---|---|---|
| **I.** | **Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh** | | | | |
| ***1.*** | ***Lợi nhuận trước thuế*** | ***01*** | | ***590.635.630*** | ***656.037.936*** |
| ***2.*** | ***Điều chỉnh cho các khoản:*** | | | | |
| - | Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | | - | 58.640.250 |
| - | Các khoản dự phòng | 03 | | - | - |
| - | Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | - | - |
| - | Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính | 05 | VI.3 | (115.040) | (63.921) |
| - | Chi phí đi vay | 06 | | - | - |
| - | Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | - | - |
| ***3.*** | ***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*** | ***08*** | | ***590.520.590*** | ***714.614.265*** |
| - | Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (301.699.670) | 1.829.085.753 |
| - | Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | - | - |
| - | Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | | (1.723.132.895) | (1.895.222.475) |
| - | Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ | 12 | | 66.831.998 | (49.103.959) |
| - | Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | - | - |
| - | Chi phí đi vay đã trả | 14 | | - | - |
| - | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | V.10 | (3.438.436.023) | (355.614.280) |
| - | Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | - | - |
| - | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | V.14 | (272.267.913) | - |
| | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*** | ***20*** | | ***(5.078.183.913)*** | ***243.759.304*** |
| **II.** | **Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư** | | | | |
| 1. | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 21 | | - | - |
| 2. | Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 22 | | - | - |
| 3. | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | - | - |
| 4. | Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | - | - |
| 5. | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | - | - |
| 6. | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | - | - |
| 7. | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | VI.3 | 115.040 | 63.921 |
| | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*** | ***30*** | | ***115.040*** | ***63.921*** |

| | CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này<br>Năm nay | <br>Năm trước |
|---|---|---|---|---|---|
| **III.** | **Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính** | | | | |
| 1. | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | - | - |
| 2. | Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành | 32 | | - | - |
| 3. | Tiền thu từ đi vay | 33 | V.13 | 5.130.000.000 | 250.000.000 |
| 4. | Tiền trả nợ gốc vay | 34 | V.13 | (130.000.000) | (520.000.000) |
| 5. | Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | | - | - |
| 6. | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | - | - |
| | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*** | ***40*** | | ***5.000.000.000*** | ***(270.000.000)*** |
| | **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ** | **50** | | **(78.068.873)** | **(26.176.775)** |
| | **Tiền và tương đương tiền đầu năm** | **60** | **V.1** | **446.745.526** | **51.678.814** |
| | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| | **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ** | **70** | **V.1** | **368.676.653** | **25.502.039** |

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

| | | |
|---|---|---|
| **Trần Thị Thúy** | **Nguyễn Thị Thúy** | **Nguyễn Quốc Phòng** |
| **Người lập biểu** | **Kế toán trưởng** | **TUQ. Người đại diện theo pháp luật** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
**6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026**

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

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

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

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

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

### 5. Cấu trúc Công ty
***Công ty con***
Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần ADEC có trụ sở hoạt động tại tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là đầu tư, kinh doanh bất động sản và cho thuê mặt bằng. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty con này là 54,33%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ phần sở hữu tương đương với tỷ lệ vốn góp.

***Công ty liên kết***
Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân có trụ sở hoạt động tại số 512/15/10 Trương Công Định, phường Tam Thắng, TP. Hồ Chí Minh. Hoạt động kinh doanh chính của công ty liên kết này là cung cấp dịch vụ đại lý tàu biển, đại lý vận tải – đường biển, dịch vụ môi giới hàng hải, dịch vụ cung ứng tàu biển và dịch vụ kiểm đếm hàng hoá, kinh doanh khai thác cầu cảng, dịch vụ cảng và bến cảng,... Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty liên kết này là 40,25%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ phần sở hữu tương đương với tỷ lệ vốn góp.

### 6. Số lượng người lao động
Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 5 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 5 nhân viên).

### 7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính giữa niên độ
Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Trong kỳ, Công ty lần đầu tiên áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"). Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu cột "Số đầu năm" và cột "Kỳ trước" trên Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 để đảm bảo tính so sánh được. Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Công ty.

**8. Thông tin khác**

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán "VRC" theo Quyết định số 147/QĐ-SGDHCM ngày 19 tháng 7 năm 2010 của Sở Giao dịch Chứng khoán. Ngày giao dịch đầu tiên là ngày 26 tháng 7 năm 2010. Số lượng cổ phiếu đang niêm yết tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 50.000.000 cổ phiếu, với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

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

**1. Kỳ kế toán**

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam ("VND") do các giao dịch chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 là năm đầu tiên Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99 thay thế cho Thông tư số 200.

Việc chuyển đổi sang Thông tư 99 được thực hiện theo các phương pháp sau:

- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 có hướng dẫn chuyển đổi cụ thể, Công ty thực hiện theo hướng dẫn đó.
- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 không có quy định phải điều chỉnh hồi tố hoặc hồi tố đơn giản, Công ty áp dụng phương pháp phi hồi tố.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền), theo nguyên tắc giá gốc và trên giả định hoạt động liên tục.

### 2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (tính từ ngày mua đến ngày đáo hạn), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro đáng kể trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo. Các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chỉ tiêu này mà trình bày tại chỉ tiêu "Tài sản ngắn hạn khác" hoặc "Tài sản dài hạn khác" tùy theo thời hạn hạn chế sử dụng.

### 3. Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

*Công ty con*

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

*Công ty liên kết*

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

*Ghi nhận ban đầu*

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng,...). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được theo dõi theo giá gốc.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

*Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết*

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ hoặc khoản đầu tư bị suy giảm giá trị dẫn đến Công ty có khả năng bị mất vốn. Mức trích lập bằng tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp (%) của Công ty tại công ty con, công ty liên kết tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán nhân (x) với phần chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu của công ty con, công ty liên kết tại cùng thời điểm. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

## 4. 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 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.

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn và nguyên tệ. Các khoản phải thu của khách hàng và phải thu khác được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

## 5. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh (bao gồm các chi phí đã trả tiền trước và các chi phí chưa trả tiền trước) có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất, kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh của các kỳ kế toán có liên quan.

Chi phí chờ phân bổ được phân loại thành ngắn hạn (thời gian phân bổ không quá 12 tháng hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường) và dài hạn (thời gian phân bổ trên 12 tháng hoặc dài hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường) trên Báo cáo tình hình tài chính. Chi phí chờ phân bổ dài hạn không được tái phân loại thành chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khi lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Việc phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh từng kỳ được Công ty thực hiện căn cứ vào tính chất, mức độ của từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp. Thời gian và phương pháp phân bổ các khoản chi phí chờ phân bổ của Công ty như sau:

***Chi phí sửa chữa***

Đối với các tài sản cố định mà theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa định kỳ, chi phí sửa chữa định kỳ phát sinh được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng kể từ kỳ tài sản được sửa chữa hoàn thành, đưa vào sử dụng cho đến lần cần sửa chữa định kỳ tiếp theo (không quá 36 tháng).

***Các chi phí chờ phân bổ khác***

Các chi phí khác đã phát sinh có liên quan đến nhiều kỳ kế toán được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo tiêu thức phù hợp với đặc điểm và bản chất của từng khoản chi phí.

**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 Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên tài sản cố định hữu hình được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phát sinh. Đối với các tài sản cố định mà theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ phát sinh có giá trị lớn được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh cho đến kỳ sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tiếp theo.

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết.

Tài sản cố định hữu hình của Công ty là thiết bị và dụng cụ quản lý được khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao 05 năm.

**7. 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 Công ty phải bỏ ra để có được tài sản 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 kỳ, 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 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 kỳ.

Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết.

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

**8. 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 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 trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán; các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép; và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh khác phải trích trước (như chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa vụ, chi phí lãi vay phải trả).
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

## 9. 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***

Thặng dư vốn được ghi nhận bao gồm:

- Phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung.
- Chênh lệch giữa giá mua lại và giá bán tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình.
- Phần chênh lệch giữa giá trị nợ gốc trái phiếu chuyển đổi lớn hơn mệnh giá cổ phiếu phát hành thêm khi chuyển đổi và toàn bộ giá trị quyền chọn chuyển đổi được kết chuyển vào thặng dư vốn bất kể trái chủ có thực hiện quyền chọn hay không.
- Phần chênh lệch giữa giá trị vốn góp thực nhận và giá trị vốn theo Điều lệ Công ty.

Chi phí trực tiếp liên quan đến phát hành cổ phiếu thành công được ghi giảm thặng dư vốn. Chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

## 10. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng, đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

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

***Tiền lãi***

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

## 11. 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 trong kỳ khi phát sinh, trừ khi đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, là tài sản cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán, được tính vào giá trị của tài sản đó khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

Việc vốn hóa chi phí đi vay bắt đầu khi đồng thời thỏa mãn cả ba điều kiện:

- Chi phí cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đã phát sinh;
- Chi phí đi vay đã phát sinh; và
- Các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đang được tiến hành.

Việc vốn hóa tạm ngừng trong các giai đoạn quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bị gián đoạn một cách bất thường. Việc vốn hóa chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

Đối với khoản vay riêng biệt phục vụ việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, chi phí đi vay được vốn hóa là chi phí đi vay thực tế phát sinh trừ đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của khoản vay này.

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, chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa áp dụng cho chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

## 12. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế, được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Chi phí được ghi nhận ngay cả khi chưa đến kỳ hạn thanh toán nhưng có khả năng chắc chắn sẽ phát sinh nhằm đảm bảo nguyên tắc thận trọng và bảo toàn vốn.

Khi Công ty ghi nhận một khoản doanh thu thì phải ghi nhận một khoản chi phí tương ứng có liên quan đến việc tạo ra doanh thu đó. Chi phí tương ứng bao gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất của giao dịch và các chuẩn mực kế toán Việt Nam để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

## 13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chính sách kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty được thực hiện theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 6 năm 2025, Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính và các quy định pháp luật khác có liên quan. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

***Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành***

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập tính thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ, các khoản thu nhập không chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Hàng quý, Công ty ghi nhận số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp theo số thuế tự xác định. Cuối năm tài chính, Công ty xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp thực tế phải nộp theo tờ khai quyết toán và điều chỉnh chênh lệch so với số đã tạm ghi nhận trong năm.

***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 chênh lệch tạm thời chịu thuế, trừ trường hợp phát sinh từ ghi nhận ban đầu của tài sản hay nợ phải trả trong một giao dịch không ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hay thu nhập chịu thuế tại thời điểm phát sinh.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ khi chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai để sử dụng các chênh lệch tạm thời đó, đồng thời được ghi nhận cho các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng khi có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu thì không được phản ánh vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào cuối mỗi kỳ kế toán và được giảm xuống trong phạm vi không còn chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế để thu hồi toàn bộ hoặc một phần tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên thuế suất và quy định thuế có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Khi lập Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ, tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ với nhau khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty 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.

## 14. 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.

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

- Công ty con, công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp dẫn đến ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, bao gồm các thành viên Hội đồng quản trị và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát hoạt động của Công ty, bao gồm Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán, các thành viên quản lý khác và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp mà các cá nhân thuộc các nhóm trên nắm giữ tỷ lệ biểu quyết (trực tiếp hoặc gián tiếp) đủ lớn để có thể gây ảnh hưởng đáng kể đến doanh nghiệp đó, bao gồm các doanh nghiệp được sở hữu bởi thành viên quản lý chủ chốt hoặc cổ đông chính của Công ty và các doanh nghiệp có chung thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi cá nhân đó khi giao dịch với Công ty, bao gồm: bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột.

Giao dịch giữa các bên liên quan là việc chuyển giao các nguồn lực hay các nghĩa vụ giữa các bên liên quan, không xét đến việc có tính giá hay không.

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.

## 15. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này 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 bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Tính chất rủi ro và lợi ích kinh tế là căn cứ chủ yếu để xác định báo cáo bộ phận chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý. Nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về sản phẩm và dịch vụ thì báo cáo chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh và báo cáo thứ yếu theo khu vực địa lý. Ngược lại, nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về khu vực địa lý thì báo cáo chính yếu được lập theo khu vực địa lý và báo cáo thứ yếu theo lĩnh vực kinh doanh. Cơ cấu tổ chức, quản lý và hệ thống báo cáo tài chính nội bộ của Công ty là cơ sở chính để xác định báo cáo bộ phận chính yếu hay thứ yếu.

Một bộ phận phải báo cáo khi phần lớn doanh thu có nguồn gốc từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài và đáp ứng ít nhất một trong các ngưỡng:

- Doanh thu của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng doanh thu của tất cả các bộ phận.

- Kết quả kinh doanh của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận có lãi hoặc tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận bị lỗ (tùy theo giá trị tuyệt đối nào lớn hơn).
- Tổng tài sản của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng tài sản của tất cả các bộ phận.

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 giữa niên độ của Công ty.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 24.767.841 | 5.390.563 |
| Tiền gửi không kỳ hạn | 343.908.812 | 441.354.963 |
| - *Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thống Nhất* [(i)] | *338.189.748* | *431.706.795* |
| - *Các ngân hàng khác* | *5.719.064* | *9.648.168* |
| **Cộng** | **368.676.653** | **446.745.526** |

(i) Trong đó khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thống Nhất có số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 431.706.795 VND đã bị phong tỏa theo Quyết định về việc phong tỏa tài khoản số 165/QĐ-THADS ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh) để thi hành án đối với Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 09/QĐ-CTHADS ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh.

Đến ngày 28 tháng 01 năm 2026, sau khi đã hoàn tất nghĩa vụ thi hành án, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thống Nhất đã mở phong tỏa tài khoản của Công ty theo Quyết định số 241/QĐ-THADS của Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh.

### 2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng |
| Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân (là bên liên quan) – phải thu tiền cung cấp dịch vụ tư vấn | 3.906.712.058 | - | 3.670.000.000 | - |
| Công ty TNHH Vũ Hà | 453.064.724 | (453.064.724) | 453.064.724 | (453.064.724) |
| Các khách hàng khác | 575.387.000 | (369.557.000) | 575.387.000 | (369.557.000) |
| **Cộng** | **4.935.163.782** | **(822.621.724)** | **4.698.451.724** | **(822.621.724)** |

## 3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng |
| Công ty TNHH Xây dựng Hồng Long | 334.353.398 | (334.353.398) | 334.353.398 | (334.353.398) |
| Công ty TNHH Thương mại lắp đặt thiết bị phòng cháy chữa cháy Phúc Thịnh | 325.498.209 | - | 325.498.209 | - |
| Các nhà cung cấp khác | 249.501.860 | (249.501.860) | 249.501.860 | (249.501.860) |
| **Cộng** | **909.353.467** | **(583.855.258)** | **909.353.467** | **(583.855.258)** |

## 4. Phải thu ngắn hạn khác

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng |
| Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân - lãi chậm thanh toán phí dịch vụ | 346.432.681 | - | 278.445.069 | - |
| Công ty TNHH Xây dựng Đầu tư Nhân Nghĩa – phải thu tiền thanh lý hợp đồng | 3.578.958.000 | (3.578.958.000) | 3.578.958.000 | (3.578.958.000) |
| Ký quỹ thuê văn phòng | - | - | 3.000.000 | - |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 485.360.146 | (476.630.146) | 485.360.146 | (476.630.146) |
| **Cộng** | **4.410.750.827** | **(4.055.588.146)** | **4.345.763.215** | **(4.055.588.146)** |

## 5. Nợ quá hạn

| | Số cuối kỳ | | | Số đầu năm | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Thời gian quá hạn | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| Ông Dương Bá Lập – phải thu tiền bán hàng | Trên 3 năm | 176.498.000 | - | Trên 3 năm | 176.498.000 | - |
| Công ty TNHH Vũ Hà – phải thu tiền cung cấp dịch vụ | Trên 3 năm | 453.064.724 | - | Trên 3 năm | 453.064.724 | - |
| Công ty TNHH Xây dựng Hồng Long – trả trước tiền cung cấp dịch vụ | Trên 3 năm | 334.353.398 | - | Trên 3 năm | 334.353.398 | - |
| Công ty TNHH Xây dựng Đầu tư Nhân Nghĩa – phải thu tiền thanh lý hợp đồng | Trên 3 năm | 3.578.958.000 | - | Trên 3 năm | 3.578.958.000 | - |
| Phải thu các tổ chức khác | Trên 3 năm | 919.191.006 | - | Trên 3 năm | 919.191.006 | - |
| **Cộng** | | **5.462.065.128** | **-** | | **5.462.065.128** | **-** |

Trong kỳ, không có biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi.

## 6. Chi phí chờ phân bổ

### *6a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn*

Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn đầu năm là chi phí phần mềm.

### *6b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn*

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Chi phí phần mềm | 3.942.000 | 5.913.000 |
| Chi phí sửa chữa | 44.467.500 | 97.828.500 |
| **Cộng** | **48.409.500** | **103.741.500** |

## 7. Tài sản cố định hữu hình

| | Thiết bị, dụng cụ quản lý |
|---|---|
| **Nguyên giá** | |
| Số đầu năm | 192.654.545 |
| **Số cuối kỳ** | **192.654.545** |
| *Trong đó:* | |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | 192.654.545 |
| Chờ thanh lý | - |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | |
| Số đầu năm | 192.654.545 |
| **Số cuối kỳ** | **192.654.545** |
| **Giá trị còn lại** | |
| Số đầu năm | - |
| **Số cuối kỳ** | **-** |
| *Trong đó:* | |
| Tạm thời chưa sử dụng | - |
| Đang chờ thanh lý | - |

## 8. Tài sản cố định vô hình

| | Chương trình phần mềm máy tính |
|---|---|
| **Nguyên giá** | |
| Số đầu năm | 1.074.026.303 |
| **Số cuối kỳ** | **1.074.026.303** |
| *Trong đó:* | |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | 1.074.026.303 |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | |
| Số đầu năm | 1.074.026.303 |
| **Số cuối kỳ** | **1.074.026.303** |

| | Chương trình phần mềm máy tính |
|---|---|
| **Giá trị còn lại** | |
| Số đầu năm | - |
| **Số cuối kỳ** | **-** |
| *Trong đó:* | |
| Tạm thời không sử dụng | - |

Danh mục tài sản cố định vô hình tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

| | Nguyên giá | Hao mòn lũy kế | Giá trị còn lại |
|---|---|---|---|
| Phần mềm Kế toán BRAVO | 126.750.000 | 126.750.000 | - |
| Phần mềm SAP Business One | 478.154.303 | 478.154.303 | - |
| Phần mềm SAP Business One - Training | 469.122.000 | 469.122.000 | - |
| **Cộng** | **1.074.026.303** | **1.074.026.303** | **-** |

## 9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

| | Số cuối kỳ | | | Số đầu năm | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng |
| ***Đầu tư vào công ty con*** | | | | | | |
| Công ty Cổ phần ADEC [(i)] | 487.955.991.000 | [(iii)] | - | 487.955.991.000 | [(iii)] | - |
| ***Đầu tư vào công ty liên kết*** | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân [(ii)] | 483.295.475.000 | [(iii)] | - | 483.295.475.000 | [(iii)] | - |
| **Cộng** | **971.251.466.000** | | **-** | **971.251.466.000** | | **-** |

(i) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần ADEC 487.955.991.000 VND, tương đương 28.415.312 cổ phần, chiếm 54,33% vốn điều lệ của công ty này (số đầu năm là 28.415.312 cổ phần, chiếm 54,33% vốn điều lệ).

(ii) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân 483.295.475.000 VND, tương đương 11.688.600 cổ phần, chiếm 40,25% vốn điều lệ của công ty này (số đầu năm là 11.688.600 cổ phần, chiếm 40,25% vốn điều lệ).

(iii) Công ty chưa xác định một giá trị có thể thu hồi cụ thể nhưng Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị này không thấp hơn giá trị ghi sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

*Giá trị có thể thu hồi*
Đối với các khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý, Công ty đánh giá khả năng thu hồi trên cơ sở tình hình tài chính, kết quả hoạt động, phần giá trị tài sản thuần tương ứng với tỷ lệ sở hữu, khả năng thu hồi của các tài sản và dự án chủ yếu, khả năng tạo dòng tiền, thông tin thị trường và các thông tin liên quan khác tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Việc đánh giá được căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất nếu đơn vị được đầu tư là công ty mẹ hoặc Báo cáo tài chính riêng nếu đơn vị được đầu tư không có công ty con.

*Tình hình hoạt động của các công ty con và công ty liên kết*
Công ty con và công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với kỳ trước.

*Giao dịch với các công ty con và công ty liên kết*
Giao dịch giữa Công ty với công ty con, công ty liên kết được trình bày tại thuyết minh số VII.2b.

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 04.2205/2026/NQ.ĐHĐCĐTN-VRC và 05.2205/2026/NQ.ĐHĐCĐTN-VRC cùng ngày 22 tháng 5 năm 2026 đã thông qua việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần ADEC và Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân, với giá chuyển nhượng lần lượt không thấp hơn 20.000 VND/cổ phần và 41.500 VND/cổ phần. Đến thời điểm Báo cáo tài chính giữa niên độ này được phê duyệt phát hành, Công ty vẫn chưa tìm được đối tác phù hợp để tiến hành việc chuyển nhượng cổ phần này.

## 10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

| | Số đầu năm | Số phải nộp trong kỳ | Số đã thực nộp trong kỳ | Số cuối kỳ |
|---|---|---|---|---|
| Thuế GTGT hàng nội địa | 203.509.484 | 131.397.270 | (262.374.698) | 72.532.056 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 3.860.155.412 | 240.025.086 | (3.438.436.023) | 661.744.475 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 2.661.217 | 32.730.000 | (30.051.225) | 5.339.992 |
| Các loại thuế khác | 389.348.948 | 459.489.799 | (569.891.864) | 278.946.883 |
| **Cộng** | **4.455.675.061** | **863.642.155** | **(4.300.753.810)** | **1.018.563.406** |

Toàn bộ nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác được thanh toán trong ngắn hạn.

***Thuế giá trị gia tăng***
Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 8%, 10%.

Trong kỳ, Công ty được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% đối với các hàng hóa, dịch vụ quy định tại Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội.

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***
Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được dự tính như sau:

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 590.635.630 | 656.037.936 |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: | | |
| • Các khoản điều chỉnh tăng khác | 609.489.799 | 216.682.292 |
| • Các khoản điều chỉnh giảm | - | - |
| Thu nhập chịu/tính thuế | 1.200.125.429 | 872.720.228 |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp | 20% | 20% |
| **Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp** | **240.025.086** | **174.544.045** |

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

***Các loại thuế khác***
Công ty kê khai và nộp theo quy định.

## 11. Chi phí phải trả ngắn hạn

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Tiền thuê đất phải trả [(i)] | 2.387.322.724 | 3.387.322.724 |
| Chi phí dự án | 1.026.820.180 | 1.026.820.180 |
| Các chi phí phải trả ngắn hạn khác | - | 80.000.000 |
| **Cộng** | **3.414.142.904** | **4.494.142.904** |

(i) Theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 17 tháng 9 năm 2018 của Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ("Kết luận Thanh tra 261"), Công ty phải nộp tiền thuê đất trong giai đoạn sau khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 10 tháng 01 năm 2013 tại khu vực bãi tắm Thùy Vân, TP. Vũng Tàu (nay là TP. Hồ Chí Minh) là 20.382.263.624 VND.

Theo Quyết định số 6769/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu (nay là TP. Hồ Chí Minh) ("Quyết định 6769"), Công ty được bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Nhà nước thu hồi đất có diện tích 962,6 $m^2$ để thực hiện dự án đường Hàng Điều (đoạn từ 30/4 đến đường 51C), Phường 11, TP. Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, TP. Hồ Chí Minh) với số tiền là 14.694.940.900 VND (đơn giá được xác định theo Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể bồi thường số 2883/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu (nay là TP. Hồ Chí Minh)).

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

Ngày 26 tháng 12 năm 2024, Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là TP. Hồ Chí Minh) đã ban hành Quyết định số 478/QĐ-TTr.VP về việc xử lý số dư tài khoản tạm giữ chờ xử lý của Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Theo Quyết định này số tiền đền bù 14.694.940.900 VND được Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chuyển vào Kho bạc Nhà nước vào ngày 30 tháng 12 năm 2024 để thanh toán một phần tiền nợ thuế theo Kết luận Thanh tra 261.

Ngày 20 tháng 3 năm 2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là TP. Hồ Chí Minh) đã có các cuộc họp trao đổi và các thông báo đôn đốc Công ty thanh toán tiền thuê đất còn lại để hoàn thành nghĩa vụ với Nhà nước. Công ty cũng đã gửi Công văn số 01.2403/2025/CV-VRC ngày 24 tháng 3 năm 2025 cam kết thời gian nộp tiền thuê đất. Theo Công văn này, Công ty sẽ nộp 2.000.000.000 VND trước ngày 30 tháng 6 năm 2025 và sẽ hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất còn lại trước ngày 31 tháng 12 năm 2025. Đến thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã nộp 3.300.000.000 VND vào Ngân sách Nhà nước.

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

| | |
|---|---|
| Số tiền phải nộp theo Kết luận Thanh tra 261 | 20.382.263.624 |
| Cấn trừ với khoản thu hồi theo Quyết định 6769 | (14.694.940.900) |
| Số tiền đã nộp vào Ngân sách Nhà nước | (3.300.000.000) |
| **Tiền thuê đất còn phải nộp** | **2.387.322.724** |

## 12. Phải trả ngắn hạn khác

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Thù lao Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán | 29.700.000 | - |
| Phải trả các khoản bảo hiểm | 4.066.823 | - |
| Bà Trần Thị Phương Khanh – tiền mượn | 10.000.000 | 100.000.000 |
| Lãi chậm thanh toán liên quan đến cổ phần hóa | 2.007.814.158 | 2.007.814.158 |
| Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh - phải trả theo quyết định thi hành án | - | 417.499.000 |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 614.464.222 | 614.464.222 |
| **Cộng** | **2.666.045.203** | **3.139.777.380** |

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

## 13. Vay ngắn hạn

Công ty có các khoản vay ngắn hạn chi tiết như sau:

- Vay không có tài sản đảm bảo Bà Trần Thị Vân (là bên liên quan) theo Hợp đồng vay số 01.1206/2026/HĐV-VRC ngày 12 tháng 6 năm 2026 để bổ sung nguồn vốn hoạt động với hạn mức cho vay là 5.000.000.000 VND, lãi suất 0%/năm, thời hạn vay 12 tháng. Số dư nợ vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 5.000.000.000 VND.
- Vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ phần ADEC (là bên liên quan) theo Hợp đồng vay số 02.2026 ngày 02 tháng 6 năm 2026 để bổ sung nguồn vốn hoạt động với số tiền cho vay là 130.000.000 VND với lãi suất 0%/năm, thời hạn vay 01 tháng, Công ty đã trả số tiền vay này vào ngày 12 tháng 6 năm 2026.

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

| | Số đầu năm | Số tiền vay phát sinh trong kỳ | Số tiền vay đã trả trong kỳ | Số cuối kỳ |
|---|---|---|---|---|
| **Kỳ này** | | | | |
| Vay ngắn hạn cá nhân | - | 5.000.000.000 | - | 5.000.000.000 |
| Vay ngắn hạn tổ chức | - | 130.000.000 | (130.000.000) | - |
| **Cộng** | **-** | **5.130.000.000** | **(130.000.000)** | **5.000.000.000** |
| **Kỳ trước** | | | | |
| Vay ngắn hạn tổ chức khác | 270.000.000 | 250.000.000 | (520.000.000) | - |
| **Cộng** | **270.000.000** | **250.000.000** | **(520.000.000)** | **-** |

Công ty không có các khoản vay ngắn hạn quá hạn chưa thanh toán.

## 14. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

| | Số đầu năm | Chi quỹ trong kỳ | Số cuối kỳ |
|---|---|---|---|
| **Kỳ này** | | | |
| Quỹ khen thưởng | 1.310.322.253 | (84.230.000) | 1.226.092.253 |
| Quỹ phúc lợi | 1.442.236.996 | (188.037.913) | 1.254.199.083 |
| **Cộng** | **2.752.559.249** | **(272.267.913)** | **2.480.291.336** |
| | | | |
| **Kỳ trước** | | | |
| Quỹ khen thưởng | 1.348.493.253 | - | 1.348.493.253 |
| Quỹ phúc lợi | 1.506.531.996 | - | 1.506.531.996 |
| **Cộng** | **2.855.025.249** | **-** | **2.855.025.249** |

## 15. Vốn chủ sở hữu

### *15a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu*

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

### *15b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu*

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Ông Bùi Minh Lực | 101.745.000.000 | 101.745.000.000 |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội | 72.710.240.000 | 72.710.240.000 |
| Bà Trần Thị Vân [(i)] | 82.889.100.000 | 82.993.100.000 |
| Các cổ đông khác | 242.655.660.000 | 242.551.660.000 |
| **Cộng** | **500.000.000.000** | **500.000.000.000** |

[(i)] Ngày 27 tháng 7 năm 2026, Công ty đã có Báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu của người nội bộ về việc Bà Trần Thị Vân đã bán 3.373.910 cổ phiếu, số lượng cổ phiếu Bà Trần Thị Vân nắm giữ tại ngày báo cáo kết quả là 4.915.000 cổ phiếu tương ứng 9,38% số lượng cổ phiếu của Công ty.

### *15c. Cổ phiếu*

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

***1a. Tổng doanh thu***

Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn.

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

Giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số VII.2b.

### 2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp.

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|---|---|
| | **Năm nay** | **Năm trước** |
| Lãi tiền gửi ngân hàng | 115.040 | 63.921 |
| Lãi trả chậm phí dịch vụ | 67.987.612 | 130.914.247 |
| **Cộng** | **68.102.652** | **130.978.168** |

### 4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|---|---|
| | **Năm nay** | **Năm trước** |
| Chi phí cho nhân viên | 534.530.735 | 515.179.274 |
| Chi phí phân bổ phần mềm và sửa chữa văn phòng | 66.831.998 | 159.767.959 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | - | 58.640.250 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 41.470.716 | 179.977.979 |
| Các chi phí khác | 33.543.774 | 83.528.642 |
| **Cộng** | **676.377.223** | **997.094.104** |

### 5. Chi phí khác

Các khoản phạt chậm nộp thuế.

### 6. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### 7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|---|---|
| | **Năm nay** | **Năm trước** |
| Chi phí nhân công | 676.130.735 | 663.979.274 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | - | 58.640.250 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 41.432.700 | 286.384.938 |
| Chi phí khác | 100.413.788 | 136.889.642 |
| **Cộng** | **817.977.223** | **1.145.894.104** |

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Nợ tiềm tàng

Theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 17 tháng 9 năm 2018, Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là TP. Hồ Chí Minh) đề nghị Công ty nộp tiền thuê đất tại Bãi tắm Thùy Vân, TP. Vũng Tàu (nay là TP. Hồ Chí Minh) trong giai đoạn trước khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước (từ ngày 30 tháng 11 năm 1996 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2005) với số tiền là 16.417.644.006 VND. Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp tại thời điểm chính thức chuyển đổi thành công ty cổ phần không ghi nhận nghĩa vụ nợ phải trả về tiền thuê đất này. Công ty đã gửi văn bản cho Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là TP. Hồ Chí Minh) để khiếu nại về tiền thuê đất phải nộp bổ sung này. Theo Thông báo số 123/TB-UBND ngày 24 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là TP. Hồ Chí Minh) trả lời kiến nghị của Công ty về việc đề nghị loại khoản nợ tiền thuê đất giai đoạn trước khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước (từ ngày 30 tháng 11 năm 1996 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2005) ra khỏi nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là TP. Hồ Chí Minh) đã giao Thanh tra tỉnh chủ trì làm việc với Sở Tài chính và các cơ quan có liên quan căn cứ hồ sơ vụ việc và quy định của pháp luật để xem xét, thống nhất hướng xử lý về khoản nợ ngân sách tiền thuê đất của Công ty. Trên cơ sở rà soát, Thanh tra tỉnh giải quyết, trả lời kiến nghị của Công ty theo thẩm quyền quy định và báo cáo kết quả về Ủy ban nhân dân tỉnh trước ngày 05 tháng 3 năm 2025. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này Công ty vẫn chưa nhận được ý kiến trả lời của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là TP. Hồ Chí Minh). Tiền thuê đất phải nộp từ ngày 30 tháng 11 năm 1996 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2005 và tiền phạt chậm nộp (nếu có) liên quan đến tiền thuê đất phải nộp theo Kết luận Thanh tra số 261 chưa được Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

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

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt; các bên liên quan khác.

### *2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán và các thành viên Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và chỉ phát sinh giao dịch vay tiền với Bà Trần Thị Vân với số tiền là 5.000.000.000 VND (cũng kỳ năm trước không có giao dịch phát sinh).

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.12 và V.13.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

| | Chức vụ | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|---|---|---|
| | | **Năm nay** | **Năm trước** |
| ***Hội đồng quản trị*** | | | |
| Ông Dhananjay Vidyasagar | Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm thành viên Ủy ban Kiểm toán | 54.000.000 | 54.000.000 |
| Ông Nguyễn Huy Độ | Thành viên Hội đồng quản trị | 30.000.000 | 30.000.000 |
| Ông Nguyễn Đắc Lộc | Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán | 54.000.000 | 54.000.000 |
| Ông Trần Văn Hầu | Thành viên Hội đồng quản trị | 30.000.000 | - |
| Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như | Thành viên Hội đồng quản trị | 30.000.000 | 170.622.222 |
| ***Ban Tổng Giám đốc*** | | | |
| Bà Trần Thị Vân | Tổng Giám đốc | 60.000.000 | - |
| Ông Nguyễn Quốc Phòng | Phó Tổng Giám đốc | 66.000.000 | - |
| Bà Nguyễn Thị Thúy | Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng | 138.000.000 | 138.421.052 |
| **Cộng** | | **462.000.000** | **447.043.274** |

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

| **Bên liên quan khác** | **Mối quan hệ** |
|---|---|
| Công ty Cổ phần ADEC | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội | Cổ đông sở hữu 14,54% vốn điều lệ |
| Ông Bùi Minh Lực | Cổ đông sở hữu 20,35% vốn điều lệ |
| Công ty Cổ phần Metallife Việt Nam | Thành viên Hội đồng quản trị là Giám đốc của công ty này |
| Công ty TNHH Thương mại VASTC | Thành viên Hội đồng quản trị là Giám đốc của công ty này |

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Công ty phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|---|---|
| | **Năm nay** | **Năm trước** |
| ***Công ty Cổ phần ADEC*** | | |
| Vay tiền | 130.000.000 | 250.000.000 |
| Trả nợ vay | 130.000.000 | 520.000.000 |
| Lãi vay phải trả | - | 2.363.836 |
| Trả tiền lãi vay | - | 2.363.836 |
| ***Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân*** | | |
| Cung cấp dịch vụ tư vấn | 1.800.000.000 | 1.800.000.000 |
| Thu tiền cung cấp dịch vụ tư vấn | 1.707.287.942 | 3.895.000.000 |
| Lãi trả chậm phí dịch vụ | 67.987.612 | 130.914.247 |
| Thu tiền lãi trả chậm phí dịch vụ tư vấn | - | 12.000.000 |

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

*Công nợ với các bên liên quan khác*
Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.2, V.4 và V.13.

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

## 3. Thông tin về bộ phận
Hoạt động của Công ty chủ yếu là dịch vụ tư vấn tại Việt Nam.

## 4. Số liệu so sánh
Theo Biên bản kiểm tra ký ngày 03 tháng 7 năm 2026 và Quyết định về việc xử phạt vi phạm hành chính về thuế số 4691/QĐ-XPHC ngày 17 tháng 7 năm 2026 của Thuế TP. Hồ Chí Minh về việc kiểm tra thuế từ năm 2020 đến năm 2025, Thuế TP. Hồ Chí Minh đã đưa ra kết luận về việc xử phạt hành chính, truy thu thuế và tiền chậm nộp thuế chi tiết như sau:

- Xử phạt hành chính về thuế với số tiền là 87.477.232 VND;
- Truy thu thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp với số tiền là 449.961.600 VND;
- Chậm nộp thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp tính đến ngày 03 tháng 7 năm 2026 với số tiền là 163.227.439 VND (trong đó tiền chậm nộp thuế tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 138.389.559 VND).

Công ty đã điều chỉnh hồi tố các khoản xử phạt hành chính, truy thu thuế và tiền chậm nộp thuế về các năm tài chính phát sinh tương ứng theo Biên bản kiểm tra.

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính giữa niên độ như sau:

| | Mã số | Số liệu trước điều chỉnh | Các điều chỉnh | Số liệu sau điều chỉnh |
|---|---|---|---|---|
| ***Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ*** | | | | |
| Nợ phải trả | 300 | 14.201.326.203 | 675.828.391 | 14.877.154.594 |
| Nợ ngắn hạn | 310 | 14.201.326.203 | 675.828.391 | 14.877.154.594 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 314 | 3.779.846.670 | 675.828.391 | 4.455.675.061 |
| Vốn chủ sở hữu | 400 | 962.103.630.099 | (675.828.391) | 961.427.801.708 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | 399.720.154.371 | (675.828.391) | 399.044.325.980 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420a | 399.720.154.371 | (675.828.391) | 399.044.325.980 |
| ***Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ*** | | | | |
| Chi phí khác | 32 | 102.412.277 | 24.270.015 | 126.682.292 |
| Lợi nhuận khác | 40 | (102.412.277) | (24.270.015) | (126.682.292) |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | 680.307.951 | (24.270.015) | 656.037.936 |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | 505.763.906 | (24.270.015) | 481.493.891 |
| ***Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ*** | | | | |
| Lợi nhuận trước thuế | 01 | 680.307.951 | (24.270.015) | 656.037.936 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | 738.884.280 | (24.270.015) | 714.614.265 |
| Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | (1.919.492.490) | 24.270.015 | (1.895.222.475) |

## 5. Các giả định và ước tính quan trọng

Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện các giả định và ước tính có ảnh hưởng đến số liệu tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí. Kết quả thực tế có thể khác với các ước tính này. Các giả định và ước tính quan trọng được Ban Tổng Giám đốc đánh giá và cập nhật thường xuyên dựa trên kinh nghiệm lịch sử và các yếu tố liên quan khác.

Các ước tính dưới đây được Ban Tổng Giám đốc xác định là có khả năng ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính trong năm tài chính tiếp theo nếu các giả định thay đổi.

***Dự phòng nợ phải thu khó đòi***

Công ty ước tính dự phòng nợ phải thu khó đòi trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi của từng khoản phải thu, bao gồm thời gian quá hạn, lịch sử thanh toán, tình hình tài chính và khả năng thanh toán của bên phải thu, các thỏa thuận thanh toán, tình hình thu hồi công nợ sau ngày kết thúc kỳ kế toán và các thông tin liên quan khác có tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu và xác định dự phòng nợ phải thu khó đòi trên cơ sở mức tổn thất ước tính đối với từng khoản phải thu. Ban Tổng Giám đốc cho rằng mức dự phòng đã được ghi nhận là phù hợp với khả năng thu hồi ước tính của các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Trường hợp khả năng thu hồi thực tế thay đổi trong các kỳ sau, Công ty sẽ thực hiện ghi nhận dự phòng theo quy định hiện hành.

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau để hạn chế rủi ro nợ khó đòi:

- Theo dõi tuổi nợ và tiến độ thanh toán của từng khoản phải thu.
- Thường xuyên đối chiếu, xác nhận và đôn đốc thu hồi công nợ.
- Theo dõi tình hình tài chính và khả năng thanh toán của các bên phải thu.
- Đánh giá lại mức dự phòng khi xuất hiện thông tin hoặc sự kiện cho thấy khả năng thu hồi có thay đổi.
- Khởi kiện hoặc áp dụng biện pháp pháp lý đối với các khoản nợ quá hạn.

***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính***

Công ty ước tính dự phòng tổn thất đối với các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi của từng khoản đầu tư. Việc đánh giá được thực hiện dựa trên tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của đơn vị được đầu tư, giá trị tài sản thuần thuộc sở hữu của Công ty, tình trạng pháp lý và khả năng triển khai các dự án, khả năng tạo dòng tiền trong tương lai, giá trị có thể thu hồi của các tài sản chủ yếu và các thông tin liên quan khác có tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá khả năng thu hồi của các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần ADEC và Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân, bao gồm việc xem xét tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh và giá trị có thể thu hồi của các tài sản, dự án chủ yếu tại các đơn vị này. Ban Tổng Giám đốc đồng thời xem xét chủ trương chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ các khoản đầu tư đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và mức giá chuyển nhượng tối thiểu được phê duyệt. Trên cơ sở các thông tin hiện có tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư không thấp hơn giá trị ghi sổ và do đó chưa có cơ sở ghi nhận dự phòng tổn thất đối với các khoản đầu tư này tại ngày 30 tháng 6 năm 2026.

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau để đánh giá và hạn chế rủi ro tổn thất đối với các khoản đầu tư tài chính:

- Theo dõi định kỳ tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và khả năng tạo dòng tiền của các đơn vị được đầu tư;
- Rà soát tình trạng pháp lý, tiến độ triển khai và giá trị có thể thu hồi của các tài sản và dự án chủ yếu tại các đơn vị được đầu tư;
- Theo dõi các thông tin thị trường, giao dịch chuyển nhượng và các thông tin khác có thể ảnh hưởng đến giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư;
- Theo dõi việc thực hiện chủ trương chuyển nhượng các khoản đầu tư và đánh giá các thông tin thu được trong quá trình tìm kiếm, đàm phán với các nhà đầu tư tiềm năng; và
- Định kỳ đánh giá lại các dấu hiệu tổn thất và mức dự phòng cần ghi nhận khi xuất hiện thông tin hoặc sự kiện cho thấy giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư có thay đổi.

***Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế hoãn lại***

Việc xác định chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp và tài sản/thuế hoãn lại đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc thực hiện các giả định về khả năng áp dụng các quy định thuế hiện hành, khả năng tạo ra lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng tài sản thuế hoãn lại và rủi ro bị cơ quan thuế điều chỉnh khi kiểm tra quyết toán thuế.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng lợi nhuận tính thuế thực tế thấp hơn đáng kể so với kế hoạch là thấp dựa trên kết quả kinh doanh các năm gần đây và kế hoạch kinh doanh được phê duyệt.

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau:

- Rà soát định kỳ khả năng thu hồi tài sản thuế hoãn lại hàng năm.
- Tham vấn chuyên gia thuế về việc áp dụng các quy định thuế đối với các giao dịch phức tạp.
- Chuẩn bị đầy đủ hồ sơ chứng từ để sẵn sàng cung cấp và giải trình cho cơ quan thuế khi được yêu cầu.
- Theo dõi sát diễn biến chính sách thuế và điều chỉnh ước tính kịp thời.

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

Ngoài các sự kiện đã trình bày tại các thuyết minh số V.15b và VII.4, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ được phê duyệt phát hành cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

| | | |
|---|---|---|
| **Trần Thị Thúy** | **Nguyễn Thị Thúy** | **Nguyễn Quốc Phòng** |
| **Người lập biểu** | **Kế toán trưởng** | **TUQ. Người đại diện theo pháp luật** |

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

Đơn vị tính: VND

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Số dư đầu năm trước | 500.000.000.000 | 47.504.464.013 | 14.426.956.236 | 452.055.479 | 398.609.101.942 | 960.992.577.670 |
| Điều chỉnh theo Quyết định về việc xử phạt vi phạm hành chính về thuế số 4691/QĐ-XPHC ngày 17 tháng 7 năm 2026 của Thuế TP. Hồ Chí Minh [(i)] | - | - | - | - | (651.558.376) | (651.558.376) |
| Số dư đầu năm trước được trình bày lại trong kỳ trước | 500.000.000.000 | 47.504.464.013 | 14.426.956.236 | 452.055.479 | 397.957.543.566 | 960.341.019.294 |
| Lợi nhuận trong kỳ trước | | | | | 481.493.891 | 481.493.891 |
| **Số dư cuối kỳ trước** | **500.000.000.000** | **47.504.464.013** | **14.426.956.236** | **452.055.479** | **398.439.037.457** | **960.822.513.185** |
| Số dư đầu năm nay | 500.000.000.000 | 47.504.464.013 | 14.426.956.236 | 452.055.479 | 399.720.154.371 | 962.103.630.099 |
| Điều chỉnh theo Quyết định về việc xử phạt vi phạm hành chính về thuế số 4691/QĐ-XPHC ngày 17 tháng 7 năm 2026 của Thuế TP. Hồ Chí Minh [(i)] | - | - | - | - | (675.828.391) | (675.828.391) |
| Số dư đầu năm được trình bày lại | 500.000.000.000 | 47.504.464.013 | 14.426.956.236 | 452.055.479 | 399.044.325.980 | 961.427.801.708 |
| Lợi nhuận trong kỳ này | - | - | - | - | 350.610.544 | 350.610.544 |
| **Số dư cuối kỳ này** | **500.000.000.000** | **47.504.464.013** | **14.426.956.236** | **452.055.479** | **399.394.936.524** | **961.778.412.252** |

[(i)] Lợi nhuận giảm do Công ty điều chỉnh ghi nhận các khoản phạt vi phạm hành chính, truy thu thuế và phạt chậm nộp theo Quyết định về việc xử phạt vi phạm hành chính về thuế số 4691/QĐ-XPHC ngày 17 tháng 7 năm 2026 của Thuế TP. Hồ Chí Minh.

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

| | | |
|---|---|---|
| **Trần Thị Thúy** | **Nguyễn Thị Thúy** | **Nguyễn Quốc Phòng** |
| **Người lập biểu** | **Kế toán trưởng** | **TUQ. Người đại diện theo pháp luật** |

**PHỤ LỤC 1: Riêng**

## GIẢI TRÌNH NGUYÊN NHÂN BIẾN ĐỘNG LỢI NHUẬN

| | *Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026* | *Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025* | *Tỷ lệ tăng/giảm* |
|---|---|---|---|
| | *(VND)* | *(VND)* | *(%)* |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 350.610.544 | 481.493.891 | (27,18) |

Nguyên nhân biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 thấp hơn so với cùng kỳ năm 2025 chủ yếu do chi phí khác năm nay phát sinh tăng so với cùng kỳ năm trước.

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

Nguyễn Quốc Phòng
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2026